

J-REIT 環境性能評価・認証取得状況調査

2023年2月15日



「J-REIT 環境性能評価・認証取得状況調査」(2024年1月現在)
の調査結果の概要を公表いたします。

【調査目的】

J-REITの環境性能評価・認証の取得状況は、それぞれのホームページなどで公表している。ただ、それぞれ異なった形式で掲載しており、全58銘柄のJ-REIT全体でどの程度の環境性能評価・認証を取得しているのかが把握しづらい状況だったため、調査を行った。各項目別での物件数を抽出・整理し、傾向を把握することで、これまであった「延床面積が小さい、築年数が古いから認証取得が難しいのではないか?」といった疑問を解消する目的で実施。一部のJ-REITではどのような条件の物件でも、積極的に評価・認証を取得していることを示している。

【調査対象】

- ①BELS評価(建築物省エネルギー性能表示制度)
- ②CASBEE不動産評価認証
- ③DBJ Green Building認証
- ④GRESB取得状況および各環境認証・評価取得状況

①BELS評価

BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)は、建築物省エネルギー性能表示制度の略。建築物の一次エネルギー消費量に基づきBELS評価機関が5段階で評価し、省エネルギー性能を表示する制度。

【調査方法】

J-REIT各社がホームページで公表しているデータを集計

【調査項目】

- ・ランク(☆1～☆5)
- ・用途(工場等/事務所等/ホテル等/居住用施設/百貨店等/病院等/飲食店等/商業施設/集会場等/学校等)
- ・延床面積(300㎡/2000㎡/10000㎡区分) ・竣工年代

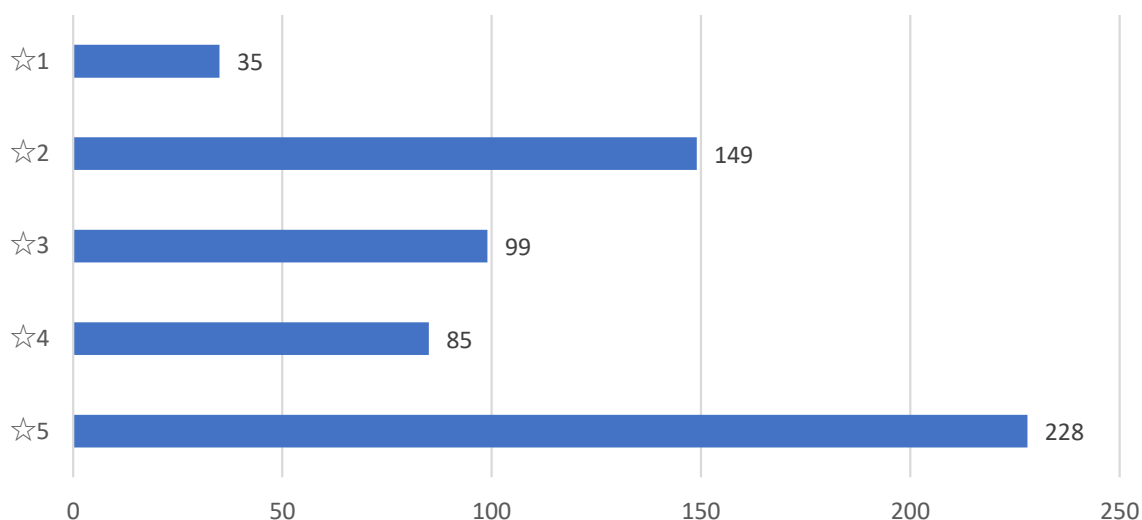
【調査期間】

2023年1月時点

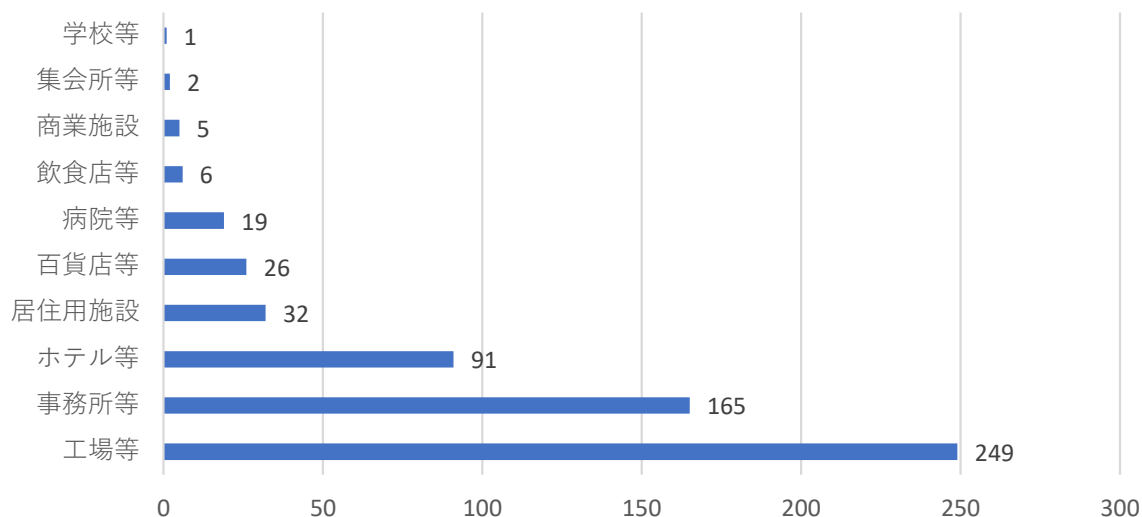
【調査結果】

ランク別・用途別・延床面積別・竣工年代別統計データ

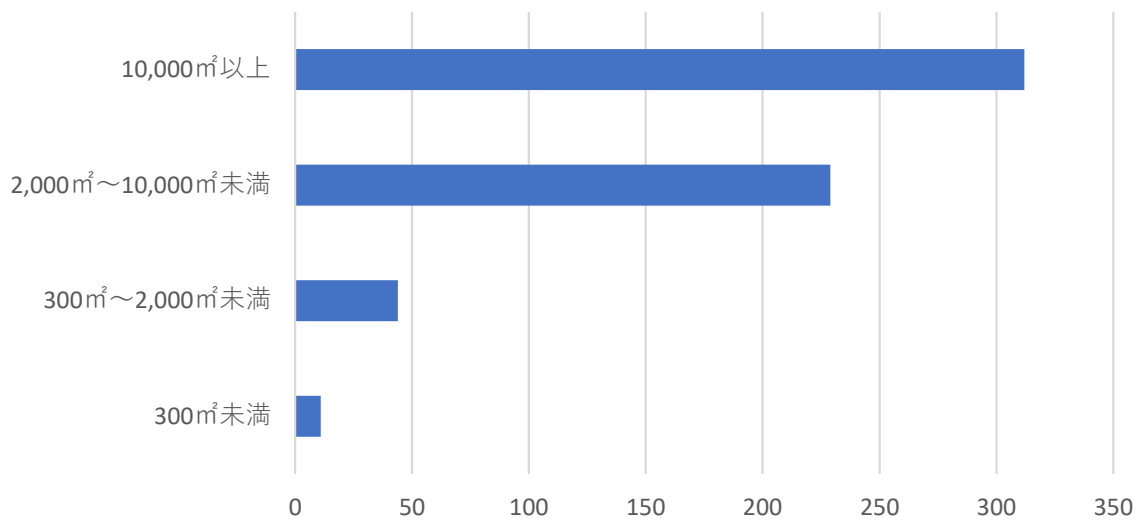
BELS ランク別取得数



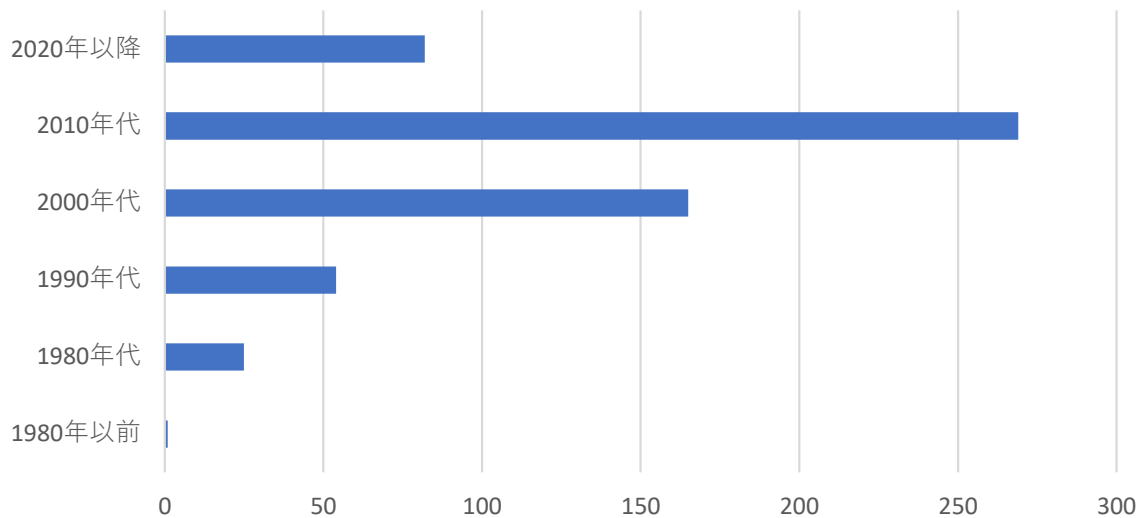
BELS 用途別取得数



BELS 延床面積別取得数



BELS 竣工年代別取得数



【分析結果】

ランク別では☆5が228件(全体の約38%)となっており、取り組み次第で最高ランクの取得ができているという結果となった。

用途別に見ると、工場やオフィスビル、ホテルなどの大型建築物での取得が目立った。

ただ、延床面積別では2000㎡未満の物件であっても55件(全体の約9.2%)、竣工年代別では2000年以前に竣工した80件(全体の約14%)が認証を受けていることから、延床面積や竣工年代に関わらず取得を進めていることが分かる。

②CASBEE評価認証

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)は、建築環境総合性能評価システムの略。

CASBEE評価認証とは、CASBEEで評価された建築物について、その評価内容を審査し的確であることを第三者機関が認証する制度。

【調査方法】

J-REIT各社がホームページで公表しているデータを集計

【調査項目】

- ・CASBEE不動産/建築/ウェルネスオフィス ランク(B/B+/A/S)
- ・CASBEE不動産/建築/ウェルネスオフィス 用途(オフィス/物流/店舗/集合住宅/ホテル/工場)
- ・CASBEE不動産/建築/ウェルネスオフィス 延床面積(300㎡/2000㎡/10000㎡区分)
- ・CASBEE不動産/建築/ウェルネスオフィス 竣工年代

【調査期間】

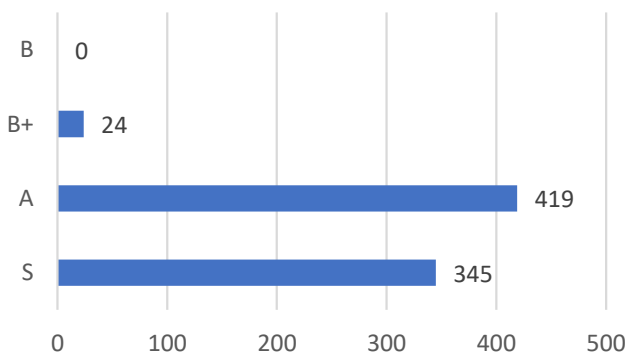
2023年1月時点

【調査結果】

ランク別・用途別・延床面積別・竣工年代別統計データ

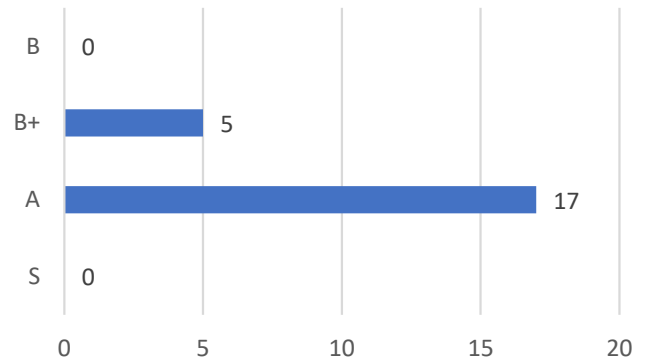
CASBEE不動産

ランク別取得数



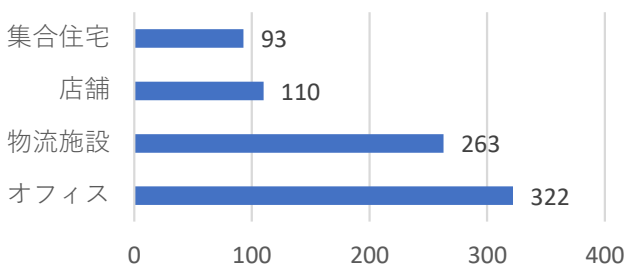
CASBEE建築・ウェルネスオフィス

ランク別取得数



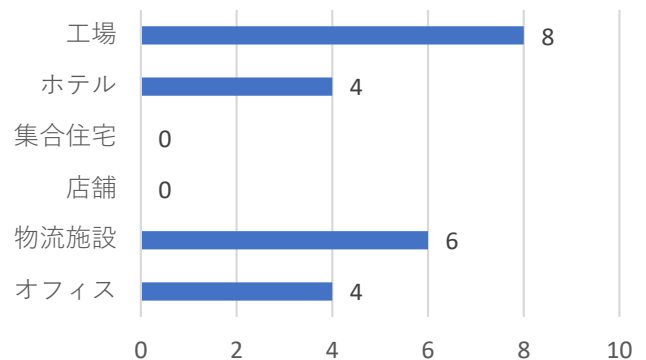
CASBEE不動産

用途別取得数

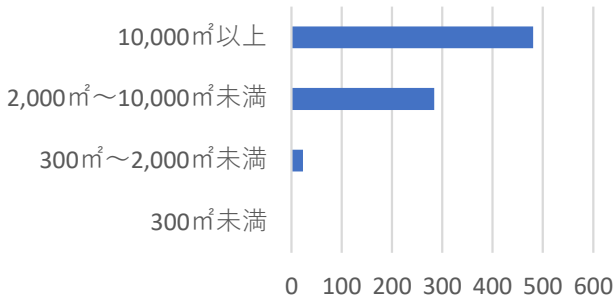


CASBEE建築・ウェルネスオフィス

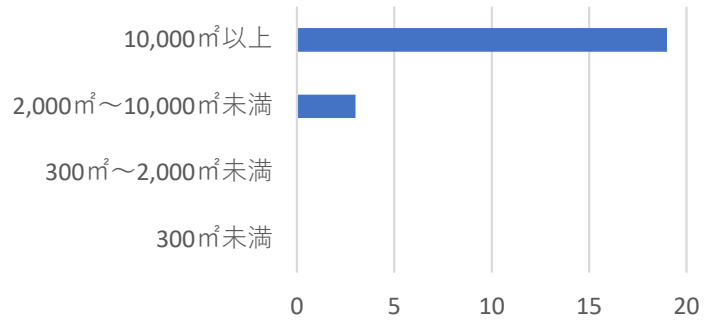
用途別取得数



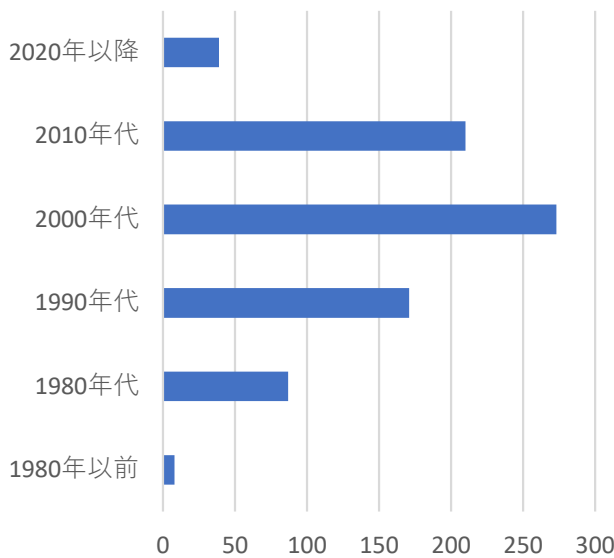
CASBEE不動産
延床面積別取得数



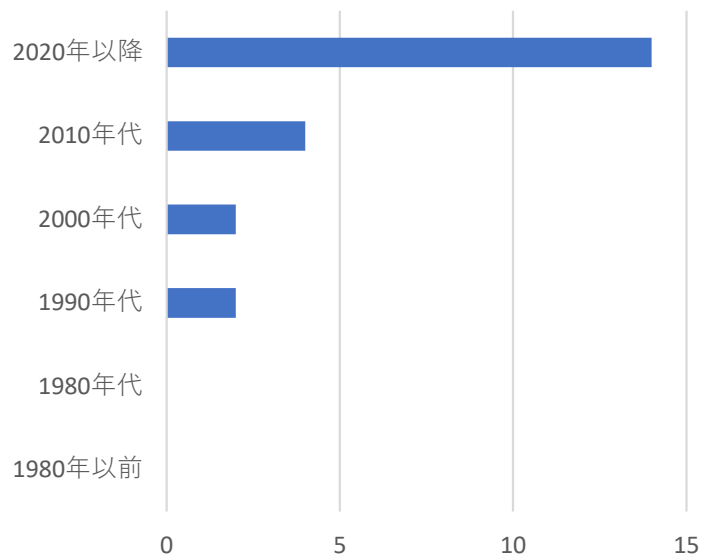
CASBEE建築・ウェルネスオフィス
延床面積別取得数



CASBEE不動産
竣工年代別取得数



CASBEE建築・ウェルネスオフィス
竣工年代別取得数



【分析結果】

CASBEE不動産のランク別ではB+ランク24件、Aランク419件、Sランク345件で、S・Aランクが97%と大半を占めており、基本的に高ランクの取得が目立った。
用途別では、オフィスや物流施設が585件(全体の約74.3%)と大半を占めてはいるものの、店舗や集合住宅も10%を越えていることから、条件に合致していれば比較的どんな用途でも取得をしているといえる。
延床面積別では、2000㎡以上の物件が765件(全体の約97%)と大きな比率となっているが、竣工年代別では2000年以前に竣工した266件(全体の約33.8%)が認証を受けている。
用途や竣工年に関わらず、高ランクのCASBEE不動産評価認証を取得できている結果となった。
CASBEE建築やウェルネスオフィスについても、最近、取得される会社が増加してきている印象である。

③DBJ Green Building認証

DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして2011年に創設された認証制度。

DBJ(Development Bank of Japan Inc.)は、株式会社日本政策投資銀行の略。

【調査方法】

J-REIT各社がホームページで公表しているデータを集計

【調査項目】

- ・ランク(★1~★5)
- ・用途(オフィスビル/リテール/ロジスティクスレジデンス)
- ・延床面積(300㎡/2000㎡/10000㎡区分)
- ・竣工年代

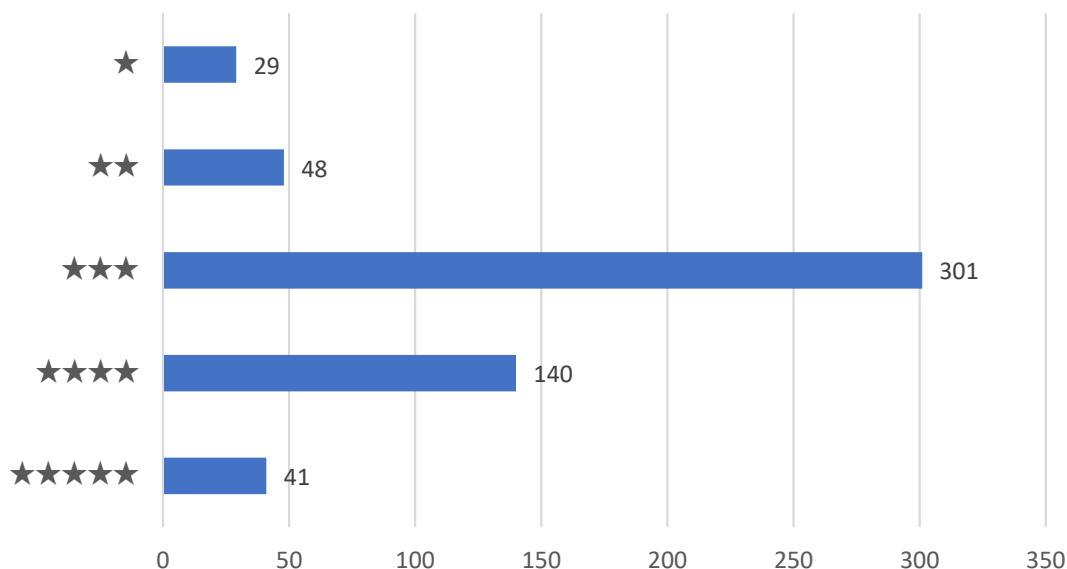
【調査期間】

2023年1月時点

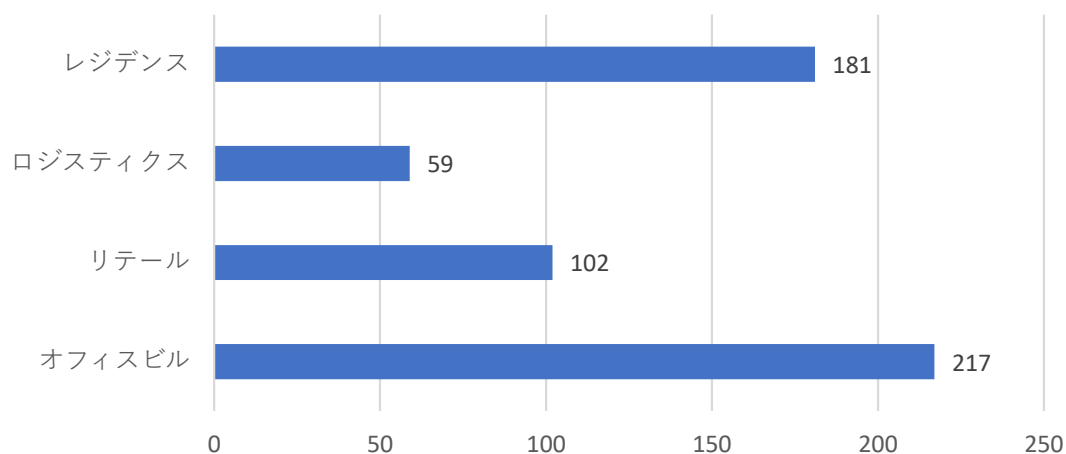
【調査結果】

ランク別・用途別・延床面積別・竣工年代別統計データ

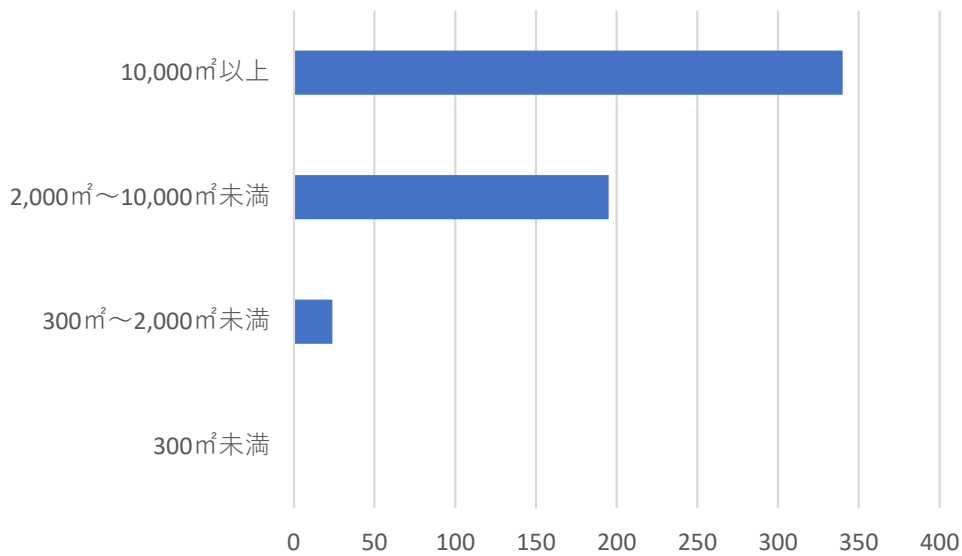
DBJ ランク別取得数



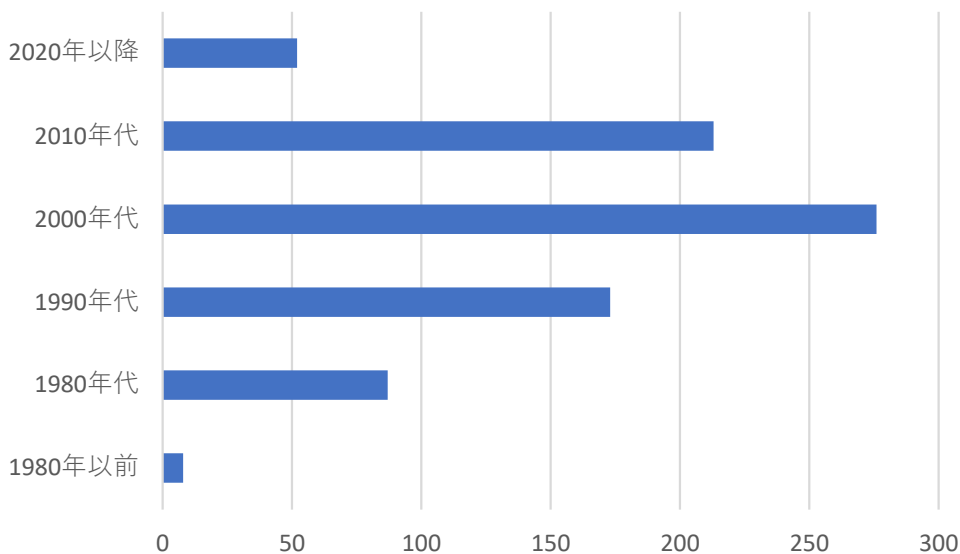
DBJ 用途別取得数



DBJ 延床面積別取得数



DBJ 竣工年代別取得数



【分析結果】

ランク別では★3取得の物件が最も多く、301件(約53.8%)となっていた。
用途別に見ると、オフィスビル217件(約38.8%)、レジデンス181件(約32.4%)と、人が多く活動する建築物での認証が目立っていた。
延床面積別では2000㎡以上の物件が535件(全体の約95.7%)となっていたが、竣工年代別では2000年までに竣工した物件121件(全体の約21.6%)がDBJ認証を取得していた。
よって、用途や竣工年の条件に関わらずDBJを取得しているという結果となった。

④ GRESB取得状況および各認証・評価取得状況

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)は、不動産会社やファンドがESG (環境・社会・ガバナンス) に配慮しているかを示す評価制度。GRESBは、大きく分けて「GRESBリアルエステイト」「GRESBインフラストラクチャー」の2種類の評価項目がある。今回は既存投資物件や新規開発・大規模改修プロジェクトでの取り組みを評価したGRESBリアルエステイトの取得状況を調査した。

【調査方法】

J-REITがホームページで公表しているデータを集計

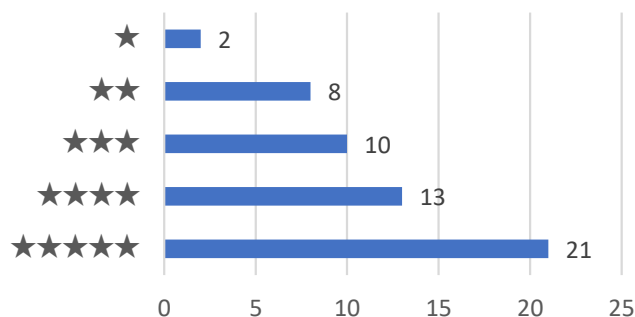
【調査項目】

GRESBリアルエステイト ランク別取得状況、各環境性能評価・認証取得数

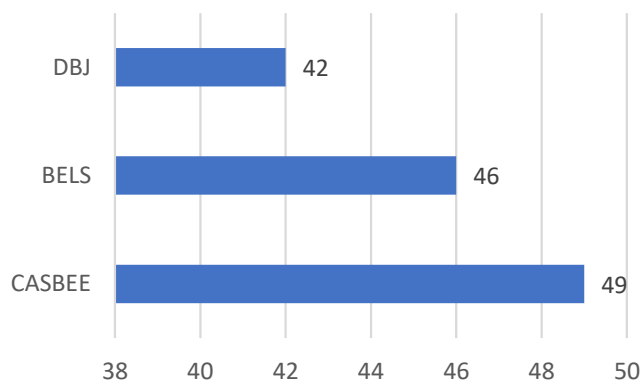
【調査期間】

2023年1月時点

GRESBリアルエステイト
ランク別取得状況



各環境性能評価・認証取得企業数



※複数取得している場合は各々で算出

【分析結果】

GRESBリアルエステイトは全58銘柄中54銘柄が取得している状況となった。現状、取得していないJ-REITも取得を目指していると公表しているため、数年以内にすべてのJ-REITがGRESBリアルエステイトを取得すると予想される。さらにGRESBは相対評価となっているため、今後少しでもランクを上げようと環境認証取得への取り組みを強化する動きも想定される。

各環境認証評価・認証に関してはどの評価・認証も選択肢として認知されていると考えられるが、なかでもCASBEEの取得が目立った。前述したように、BELSやDBJに比べて高ランクでの取得が期待できることが理由として考えられる。

【総合分析結果】

2000年より前の竣工であっても、環境性能評価・認証を取得している物件が多数あるという結果となった。過去の物件であっても、今後申請することにより評価・認証を取得できる可能性がある。最高ランクを取得しているJ-REITもちろんあるが、GRESBの評価基準は、環境認証を受けている延床面積の割合であることから、ランクが高くなくても積極的に環境性能評価・認証を取得している傾向にあった。

環境認証・評価を取得しているすべての団体と比較して、J-REITが所持している物件の環境認証・評価取得は以下の通りとなっている。

BELS : 596/4322(13.8%)
CASBEE : 810/1903(42.6%)
DBJ : 559/1411(39.6%)

J-REITは、CASBEEとDBJを多く取得しているという結果となった。
また、取得物件用途の違いもあるだろうが、CASBEEを取得している物件は「店舗」「集合住宅」よりも「オフィス」や「物流施設」の比率が高かった。
CASBEE・DBJともに取得しているランクに関しては全体と比べてほぼ変わらなかったため、やはりJ-REITは取得できるランクに関わらず、これらの環境認証・評価を取得しているという傾向が見られた。



<https://www.ceec.jp>

省エネ計算、BELS、CASBEE環境認証、住宅性能評価など建築物に関する環境関連サービスを、総合的にワンストップで高品質スピード納品かつ適正価格にてご提供しています。

世の中の省エネ計算はめんどうくさい、複雑すぎてできない、余裕や時間がない…そんな要望に応じて、環境・省エネルギー計算センターは、環境建築計算に関する業務代行により、建築設計事務所、建築会社、不動産会社のサポートを通じて、本来集中すべき設計などの業務に集中できる環境の一助となり、アウトソーシングしやすいように、安心価格、迅速な対応、要望に応える柔軟なサービスラインナップをそろえております。

【問合せ先】

本社

TEL : 03-5944-8575 / FAX : 03-5944-8587 所在地 : 〒171-0022 東京都豊島区南池袋3丁目15-11

省エネ研究開発センター

TEL : 044-221-5151 / FAX : 044-221-5153 所在地 : 〒210-0006 神奈川県川崎市川崎区砂子1-10-2