



ResiReal®

レジリアル

(不動産レジリエンス認証)

認証依頼要領書

2025年 3月 改訂

ResReal 運営主体

目次

ResReal について	3
(1) 評価メニューと認証等の種別	4
(2) 評価対象	5
(3) 依頼者及び窓口担当者	5
(4) 評価者と表明保証	5
(5) 評価内容に関する助言等	6
(6) 評価結果の表示	6
(7) 認証書等の発行	6
(8) 認証結果の公表	7
(9) 有効期間満了後の認証について	7
水害版	9
1. 評価および認証の概要	10
(1) 評価内容	10
(2) 水害リスクの評価	10
(3) 認証種別の内容等と通常の認証費用等	11
2. 運用認証	12
(1) 認証の有効期間とモニタリング	12
(2) 認証に係る変更がある場合のモニタリング	12
(3) 運用認証における水害リスクレポートの有効期間	13
(4) 評価・認証の流れ（標準的な運用認証（新規）の場合）	13
3. 計画認証	15
(1) 一次評価と本評価	15
(2) 認証の取得時期と有効期間	15
(3) 運用認証取得の推奨	16
(4) 評価・認証の流れ	16
4. ResReal（水害版）のオプションサービス	18
(1) 想定被害額の提供体制と算定費用	18
(2) 想定被害額（簡易版）の概要	18
(3) 想定被害額（ResReal 反映版）の概要	18
別紙	19

ResReal について

(1) 評価メニューと認証等の種別

ResReal では、水害、地震、高潮、土砂災害など、自然災害ごとの評価メニューで不動産のレジリエンスを評価します。各評価メニューには、不動産の開発等の状況に応じて計画認証と運用認証の2種類の認証があります。各認証は今後の開発状況等に応じて、順次リリース予定です。

計画認証：設計・建設中又は改修工事中の建物を含む不動産について認証を行うもの※
 運用認証：建物が現に存する不動産について認証を行うもの

※ 改修予定又は改修工事中の建物を含む不動産を対象とする場合は、計画認証としてご依頼ください。
 ※ 建物竣工後の運用体制等により、運用認証の認証結果（スコア、グレード）は、計画認証の認証結果と異なる場合があります。

表 1-1) 評価メニューと認証等種別

		認証等種別			
		計画認証	運用認証	オプションサービス	
				簡易版	ResReal 反映版
評価メニュー	水害版	● 2024年1月～	● 2023年1月～	● 2023年1月～	● 2024年1月～
	地震・津波版	○	○	○	○
	高潮版	○	○	—	—
	土砂災害版	○	○	—	—
	猛暑版	○	○	—	—
	噴火版	○	○	—	—

●：提供開始済み、○：検討・開発中、—：未定

※ 検討・開発中の認証種別等の名称・内容については、予告なく変更する場合があります。

依頼者は不動産の開発の状況等に応じて、上記いずれかの認証を取得できます。ただし、計画認証の取得者については、ResReal が不動産のレジリエンスの定量化・可視化を通じて、その向上を促すことを理念とすることから、原則として建物の竣工後に運用認証を取得し、認証結果の維持・向上に努めることをお願いしています。

またオプションサービスとして、一定の仮定に基づく建物の想定被害額を算定することもできます。算定結果は不動産のレジリエンス向上施策の検討や、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に伴う情報開示にも活用できる可能性があるものです。（詳細については P. 18 「ResReal（水害版）のオプションサービス」参照）

(2) 評価対象

ResReal は日本国内に所在する不動産の土地、建物、及びその運用を評価対象としています。建物の用途や規模による制限は特にありませんが、戸建住宅については評価の対象外とします。

対象：日本国内の不動産（土地、建物、及びその運用）

用途：事務所、集合住宅、物流施設、商業施設、ホテル・レジャー施設、ヘルスケア施設、病院、データセンター等 *戸建住宅を除く

(3) 依頼者及び窓口担当者

依頼者は対象不動産の建物所有者、信託受益者、またはこれに準ずる者*（以下、依頼者になり得る者を総称して「建物所有者等」）とします。

建物の区分所有者も建物所有者として依頼が可能ですが、区分所有の対象が分譲マンションの場合には、区分所有者を代表する管理組合またはその代表者からの依頼に限ります。

依頼者が自ら手続きを行う場合を除き、手続きの窓口となる担当者（以下「窓口担当者」）を依頼者に指定していただきます。依頼する不動産が複数あり、それぞれの物件で担当者が異なる場合も、窓口担当者が一括して必要書類等を取りまとめて、お手続きください。

依頼者：対象不動産の建物所有者、信託受益者、またはこれに準ずる者*

窓口担当者：対象不動産が複数存在するまたは担当者が複数にわたる場合に、依頼に係る手続きを代表して行う担当者

※ 建物所有者または信託受益者に「準ずる者」とは、以下を指します。

1. 建物所有者または信託受益者が不動産投資法人の場合において、当該不動産投資法人から資産運用の委託を受けた事業者
2. 信託受益者が特別目的会社または特定目的会社の場合において、当該特別目的会社等への匿名組合出資者または優先出資持分の過半を有する者
3. 本認証の取得と取得に係る情報提供について、建物所有者、信託受益者、または上記 1~2 の承諾を得た第三者（この場合は、依頼時に「承諾書」の提出が必要となります）
4. 建物の計画・建設中の段階において、対象不動産の開発を行う不動産事業者

(4) 評価者と表明保証

本認証の評価は、認証機関及び認証機関から委任を受けた評価機関が行います。認証・評価機関は依頼者からの申告内容に基づき評価を行い、依頼者は申告内容に関する表明及び保証の義務を負うものとします。（詳細については、別途、『認証業務一般規定』参照）

なお、依頼者から虚偽の申告があった場合、認証が取り消しとなる場合があります。

(5) 評価内容に関する助言等

認証・評価機関は、公正中立な立場から認証を行うため、本認証の評価内容に関する助言等は一切行っておりません。本認証の評価内容に関する助言等が必要な場合には、別途、第三者のコンサルティング会社等にご依頼ください。

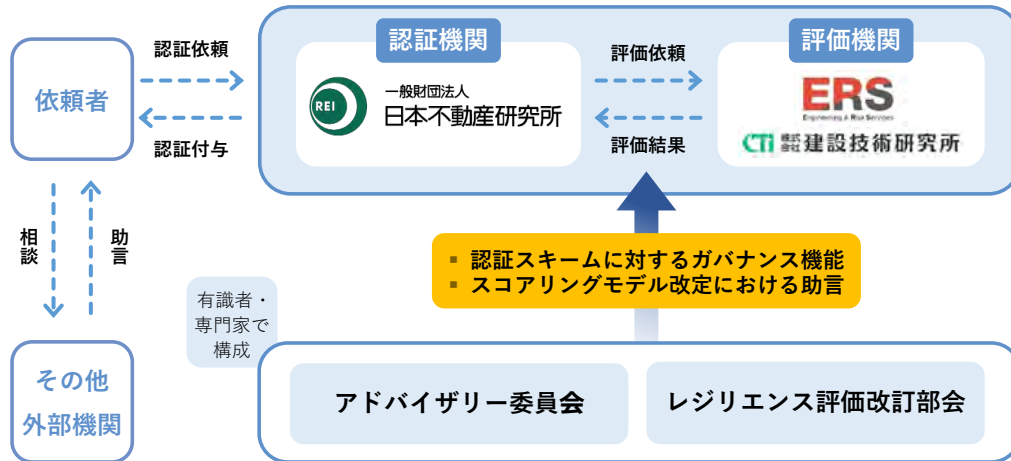


図 1-1) ResReal の認証体制

(6) 評価結果の表示

ResReal（水害版）では、評価の結果を5段階のグレードで認証・表示し、対象不動産のレジリエンスを定量的に可視化します。

表 1-2) 評価結果と認証グレード

グレード		スコア	評価
Platinum	★★★★★	90 点以上	レジリエンスが極めて高い
Gold	★★★★	80 点以上、90 点未満	レジリエンスが大変高い
Silver	★★★	65 点以上、80 点未満	レジリエンスが高い
Bronze	★★	45 点以上、65 点未満	レジリエンスがやや高い
Standard	★	15 点以上、45 点未満	レジリエンスが一般的

(7) 認証書等の発行

評価・認証の完了後、認証の成果物として認証書、評価レポート、評価用スコアリングシート及び認証ラベルが認証機関から発行されます。認証書等は、省資源化のため電子データとして発行します。



図 1-2) 認証ラベルの表示内容

(8) 認証結果の公表

認証を受けた依頼者は、本認証の有効期間内であれば、ホームページや決算報告書等で本認証の認証ラベルを自由に表示することができます。認証ラベルは、使用マニュアルの規定をご確認の上、正しくご使用ください。

認証機関は、依頼者より許可が得られた物件について、「物件名」、「依頼者」、「評価メニュー」、「認証種別」、「認証年月」、「認証グレード」、「用途」、「階数」、「延床面積」を必須項目として、ResReal のホームページに公表させていただきます。

(9) 有効期間満了後の認証について

有効期間を満了した認証については、認証を取得した事実や、認証書・ロゴマーク等のデータを各種公表資料やその他一切の媒体（ホームページを含む）、外部調査等に掲載・活用することはできません。

水害版

1. 評価および認証の概要

(1) 評価内容

ResReal（水害版）は、大雨や台風起因して発生する外水氾濫及び内水氾濫（以下、外水氾濫と内水氾濫を総称して「水害」）に対する対象不動産のレジリエンスを評価するものです。水害によって副次的に生じる流体物の衝突等の被害や、水害とは別に大雨等に起因して建物内部で生じる漏水被害等、あるいは津波や高潮等のその他の災害については、考慮しないものとしています。

外水氾濫：台風や降雨に起因する河川氾濫（溢水、越水、破堤）に伴い生じる水害

内水氾濫：市街地などに降った雨が下水道などのインフラによる雨水排水処理能力を超え、排水できなかった水が低地部に溜まる、または小河川や排水用の水路、マンホール等から水が溢れる水害

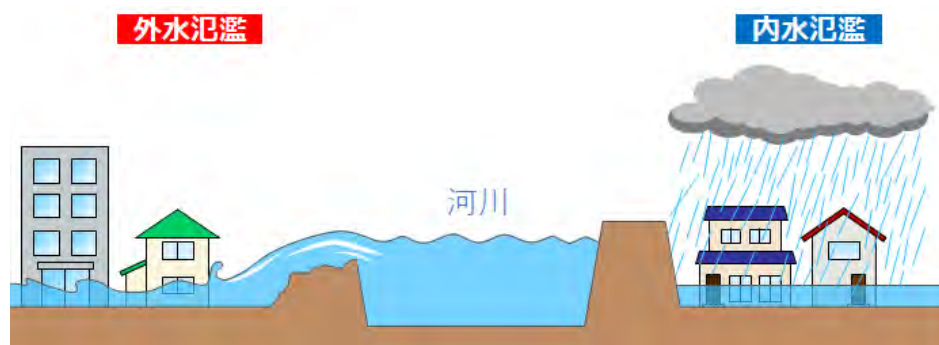


図 1-1) 外水氾濫と内水氾濫の定義

(2) 水害リスクの評価

ResReal（水害版）では、まず評価の一環として水害に関するリスク評価を行い、その結果を「水害リスクレポート」にまとめて依頼者にご提供します。この水害リスクレポートは、運用認証および計画認証どちらの場合も、回答用スコアリングシート（P25 参照）を記入する際に必要となります。

原則として、本認証の有効期間にかかわらず、水害リスクレポートに記載された発行日から5年間を有効期間とします。

(3) 認証種別の内容等と通常認証費用等

表 1-1) 各認証種別の内容等と通常認証費用

認証種別	認証の内容	水害リスク	有効期間	費用（税抜） ^{※6}	備考
計画認証	設計・建設中の建物を含む不動産について行う認証	評価あり	認証日から3年間	1,500,000 円/件 ^{※7} ～	—
運用認証	新規	評価あり	認証日から3年 (最大5年 ^{※5})	700,000 円/件 ^{※7} ～	—
	継続			既存認証の有効期間満了時に行う認証 ^{※2}	560,000 円/件 ^{※7} ～
	変更	評価なし (原則)	既存認証の有効期間を継承	350,000 円/件～	50%OFF
	引継			認証建物の所有権移転等に際し、既存の建物所有者等の同意の上で、新規の建物所有者等に対して認証を引継ぐための認証 ^{※4}	200,000 円/件～
	モニタリング		同一建物、同一依頼者に対して上記の各認証のモニタリング期間内において、認証の有効性を確認し、有効期間の延長を認めるもの	有効期間を5年に延長	無償
認証書の再発行	依頼者からの希望により認証書を再発行するもの	—	—	有効期間を5年に延長	—

※1 同一建物内の別所有者による依頼は、別の「運用認証（新規）」として扱います。

※2 「運用認証（新規）」を既に取得している同一建物、同一依頼者に対して認証するもので、「運用認証（新規）」の有効期間満了後も認証を継続することができます。

※3 建物、依頼者または評価内容に関する変更を伴う引継依頼者に対して行う認証で、依頼者は変更即した認証結果にて認証を継続することができます。ただし、水害リスクに関する変更がある場合には「運用認証（継続）」の依頼が必要となります。

※4 既に認証を取得している同一建物、別依頼者に対して認証の引継ぎを行うもので、評価内容の引継ぎが確認できた場合に限り、認証を引継ぐことができます。ただし、評価内容の変更がある場合には「運用認証（変更）」、水害リスクに関する変更がある場合には「運用認証（新規）」の依頼が必要となります。

※5 3年の有効期間内にモニタリングを実施することにより、有効期間を最大5年に延長できます。

※6 対象不動産が複数棟により構成されている場合等、特別な手間を要する物件には、追加費用が必要となります。

※7 途中解約料：水害リスクレポート発行前まで……………100,000 円/件
 上記以降から回答用スコアリングシート提出前……………150,000 円/件
 上記以降……………途中解約なし

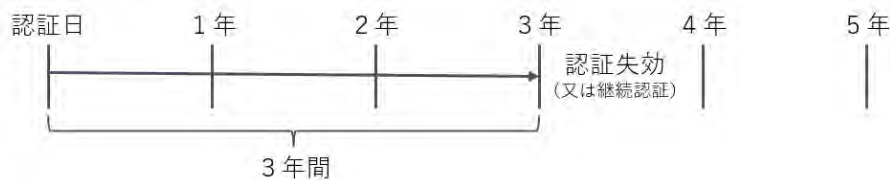
2. 運用認証

(1) 認証の有効期間とモニタリング

ResReal（水害版）運用認証の有効期間は3年間とします。

ただし、依頼者は有効期間末日から遡って1年の間（以下「モニタリング期間」）に、有効期間の延長を申請（以下「有効期間延長申請」）することができます。認証機関は対象不動産の運営状況を確認し、認証の有効性を確認（以下「モニタリング」）できた場合に限り、認証期間を2年間延長し、最大で5年間の有効期間を認められます。

【通常の有効期間】



【モニタリング期間中に有効期間延長申請があり認証の有効性が確認された場合】

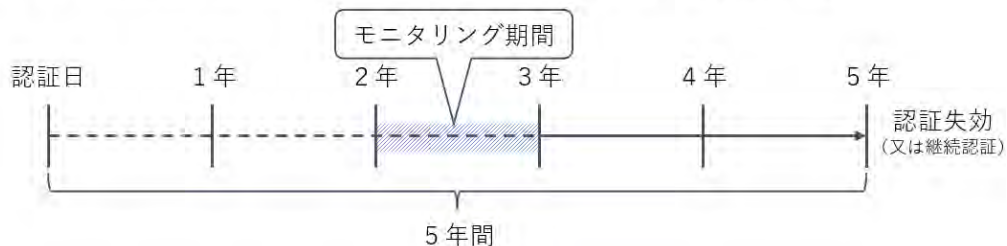


図 2-1) 通常の認証有効期間とモニタリングによる有効期間の延長

(2) 認証に係る変更がある場合のモニタリング

モニタリングにおいて、レジリエンスを損なう変更がある（認証の有効性が確認できない）ものの依頼者が認証の継続を望む場合や、レジリエンスが向上する変更があり依頼者が認証結果の上方修正を望む場合には、別途「変更認証」を依頼する必要があります。モニタリング期間中に「変更認証」を取得した場合には、有効期間は2年間延長され、当初の認証から5年間の有効期間が認められます。

2. 運用認証

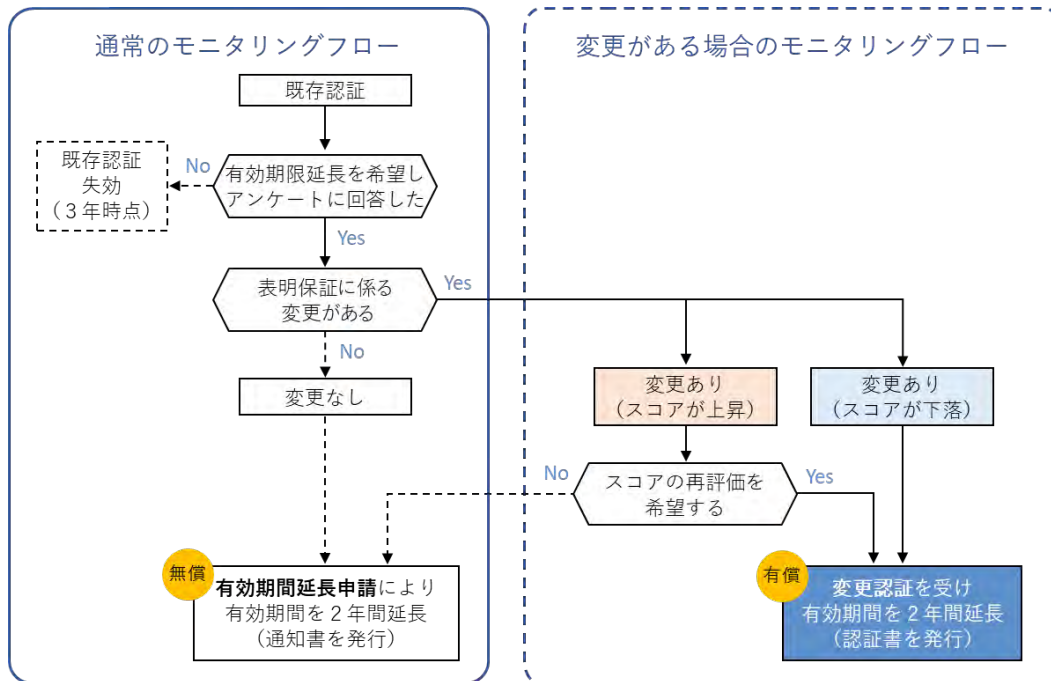


図 2-2) 認証に係る変更の有無とモニタリングの判定フロー

(3) 運用認証における水害リスクレポートの有効期間

ResReal（水害版）運用認証において、有効期間延長申請の結果、本認証の有効期間の延長が認められる場合には、水害リスクレポートの有効期間も本認証の延長後の有効期間末日まで延長されます。

水害リスクレポートの有効期間中に行われる「運用認証（変更）」、「運用認証（引継）」及び「モニタリング」（P. 11「認証種別の内容等と通常認証費用等」参照）では、認証発行時点の水害リスクレポートの評価結果をもって、認証の有効性等を判断します。

水害リスクレポートの有効期間中に、依頼者が水害に関するリスクの再評価を望む場合は、「運用認証（継続）」（P. 11「認証種別の内容等と通常認証費用等」参照）を依頼して、改めて水害に関するリスク評価を受ける必要があります。

(4) 評価・認証の流れ（標準的な運用認証（新規）の場合）

- ① お申込み（依頼手続）： メールにて「info@resreal.jp」宛てにご連絡ください。ご依頼内容を確認の上、手続きいたします。
- ② 物件情報のご提出： 物件情報をご提出ください。提出情報に基づき水害リスクレポート等を発行・ご提供いたします。
- ③ スコアリングシート： 右記 QR コードより回答用スコアリングシートをダウンロードのうえ必要事項をご記入いただき、エビデンス資料とともに認証機関にご提出ください。（原則、最終的に提出した後の回答変更は認められません。）



2. 運用認証

- ④ 質疑回答、追加資料 : ご提出頂いた回答用スコアリングシートの内容を評価機関が確認の上、質疑回答を行います。
- ⑤ 認証書等の取得 : 評価機関による評価結果に基づき、認証機関から認証書・評価レポート・認証ラベルを発行いたします。

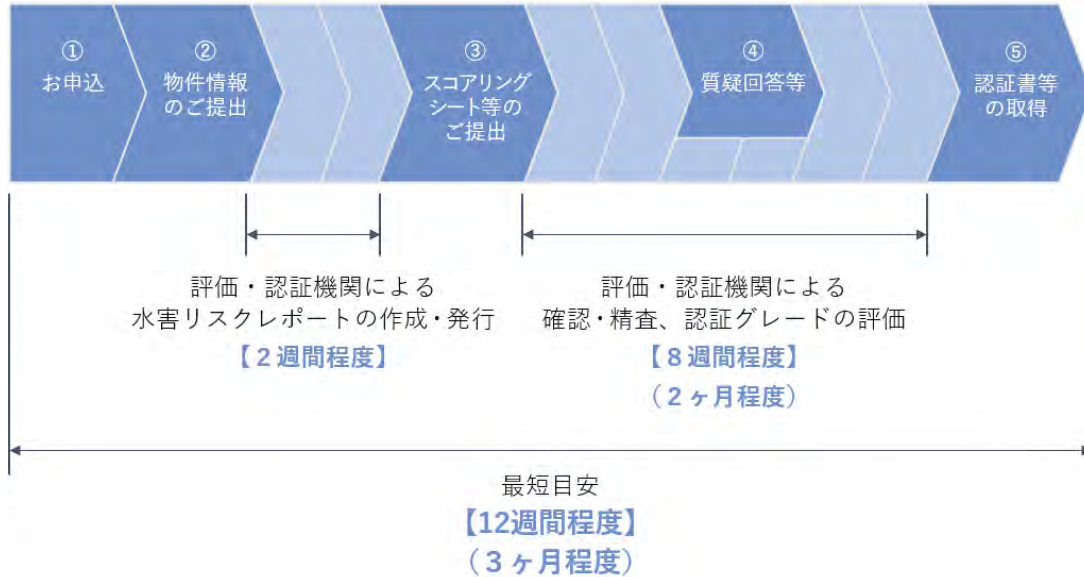


図 2-3) 認証発行までの所要期間の目安 (標準的な運用認証 (新規) の場合)

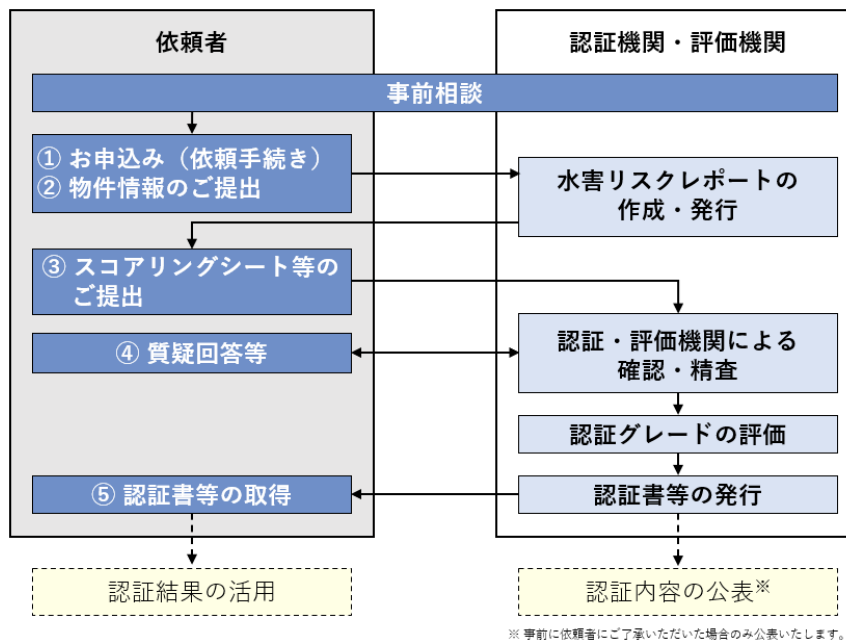


図 2-4) 認証手続きのフロー (標準的な運用認証 (新規) の場合)

3. 計画認証

(1) 一次評価と本評価

ResReal（水害版）計画認証では、評価結果を設計・建設中の建物の水防計画に活用していただくため、一次評価と本評価の二段階に分けて評価・認証を行います。

一次評価と本評価は同様の設問で構成され、一次評価では水害に対するレジリエンス向上のための一般的なアドバイスを含む「一次評価書」を発行します。一次評価の結果を踏まえ、設計が確定した建物について改めて本評価を行い、「認証書」等の認証成果物を発行いたします。なお、設計が確定する建築確認前の時点で本評価を行うことはできません。（費用、有効期間等については、P.9「認証種別の内容等と通常認証費用等」参照）

(2) 認証の取得時期と有効期間

ResReal（水害版）計画認証の有効期間は3年間とします。ResReal（水害版）運用認証とは異なり、モニタリング及び有効期間の延長に係る制度はありません。

一次評価は建物の竣工前の計画・建設段階であれば、原則、いつでもご依頼いただけますが、本評価は建築確認後に限り評価依頼を受け付けるものとします。建築確認の必要がない改修工事を予定している場合等の取扱いについては、認証機関にご相談ください。

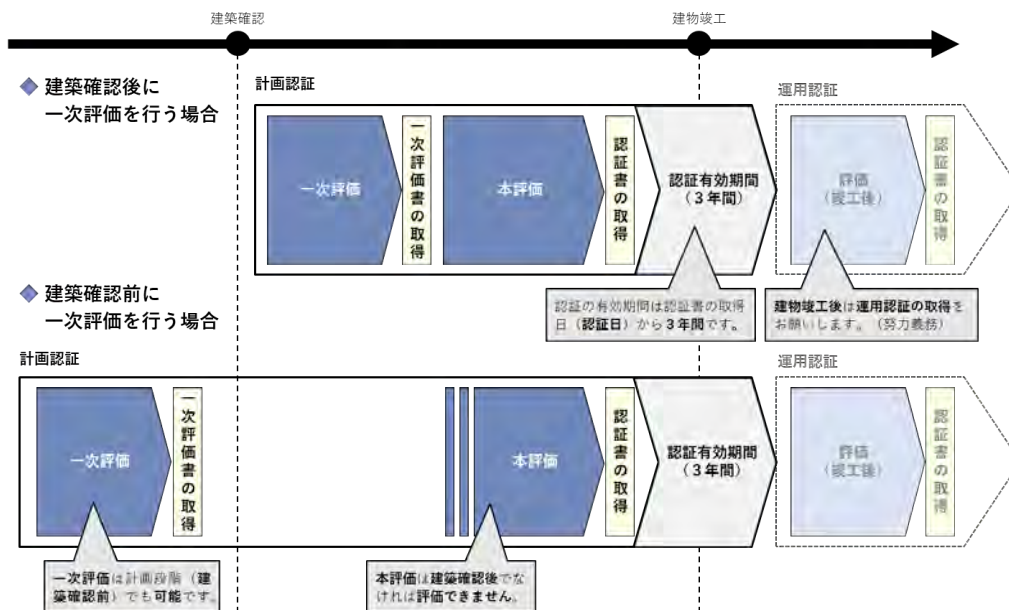


図 3-1) 認証の取得時期と有効期間のイメージ

(3) 運用認証取得の推奨

計画認証の取得者には、原則として建物の竣工後、有効期間中に運用認証を取得し、認証結果の維持・向上に努めることをお願いしています。建物の竣工後、計画認証の有効期間中に運用認証をご依頼いただいた場合には、一定の値引き費用にて認証をご依頼いただけます。

表 3-1) 計画認証の有効期間中に運用認証を依頼した場合の認証費用の例


認証種別	認証の内容	費用（税抜）※1	備考
計画認証	設計・建設中の建物を含む不動産に行う認証	1,500,000 円/件※2～	—
運用認証	現に存する不動産について新規に行う認証	560,000 円/件※2～	通常費用より 20%OFF

※1 対象不動産が複数棟により構成されている場合等、特別な手間を要する物件には、追加費用が発生します。

※2 途中解約料：水害リスクレポート発行前まで……………100,000 円/件
 上記以降から回答用スコアリングシート提出前……………150,000 円/件
 上記以降……………途中解約なし

(4) 評価・認証の流れ

一次評価

- ① お申込み（依頼手続）： メールにて「info@resreal.jp」宛てにご連絡ください。ご依頼内容を確認の上、手続きいたします。
- ② 物件情報のご提出： 物件情報をご提出ください。提出情報に基づき水害リスクレポート等を発行・ご提供いたします。
- ③ スコアリングシート： 右記 QR コードより回答用スコアリングシートをダウンロードのうえ必要事項をご記入いただき、エビデンス資料とともに認証機関にご提出ください。（原則、最終的に提出した後の回答変更は認められません。）

- ④ 質疑回答、追加資料： ご提出頂いた回答用スコアリングシートについて、評価機関がその内容を確認の上、質疑回答を行います。
- ⑤ 一次評価書の発行： 評価機関による評価結果に基づき、認証機関から一次評価書を発行いたします。

（設計・運営の検討）： 一次評価書をもとに設計・運営について改善するようご検討いただけます。

本評価

- ⑥ スコアリングシート： 改善後、必要事項を回答用スコアリングシートに記入し、エビデンス資料とともに認証機関にご提出ください。（原則、最終的に提出した後の回答変更は認められません。）
- ⑦ 質疑回答、追加資料： ご提出頂いた回答用スコアリングシートについて、評価機関が内容を確認の上、質疑回答を行います。
- ⑧ 認証書等の取得（本評価）： 評価機関による評価結果に基づき、認証機関から認証書・評価レポート・評価用スコアリングシート・認証ラベルを発行いたします。

3. 計画認証

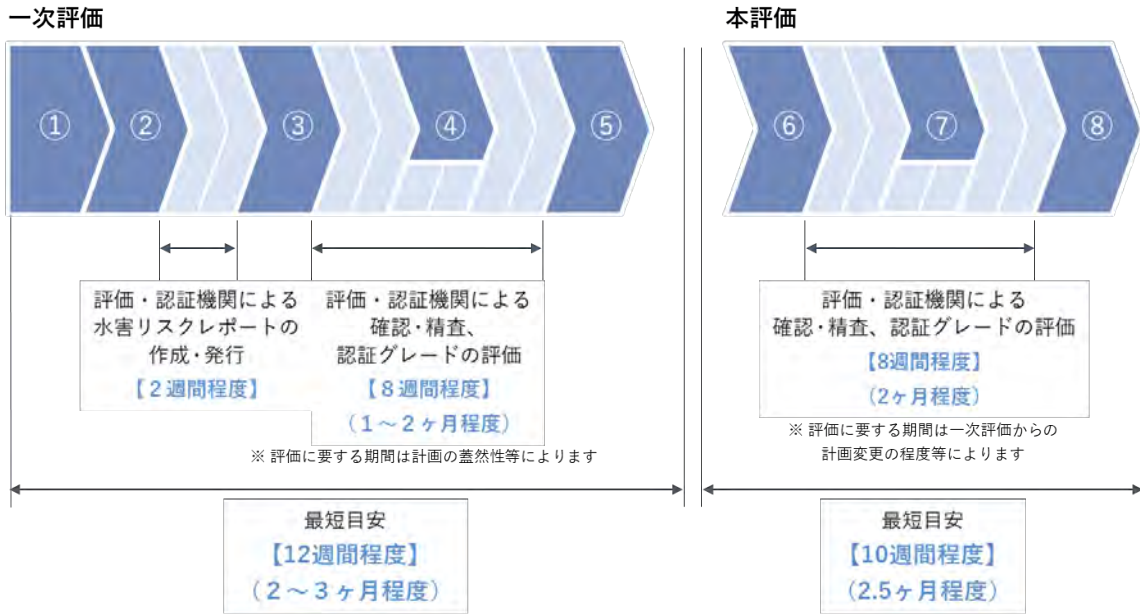


図 3-2) 認証発行までの所要期間の目安

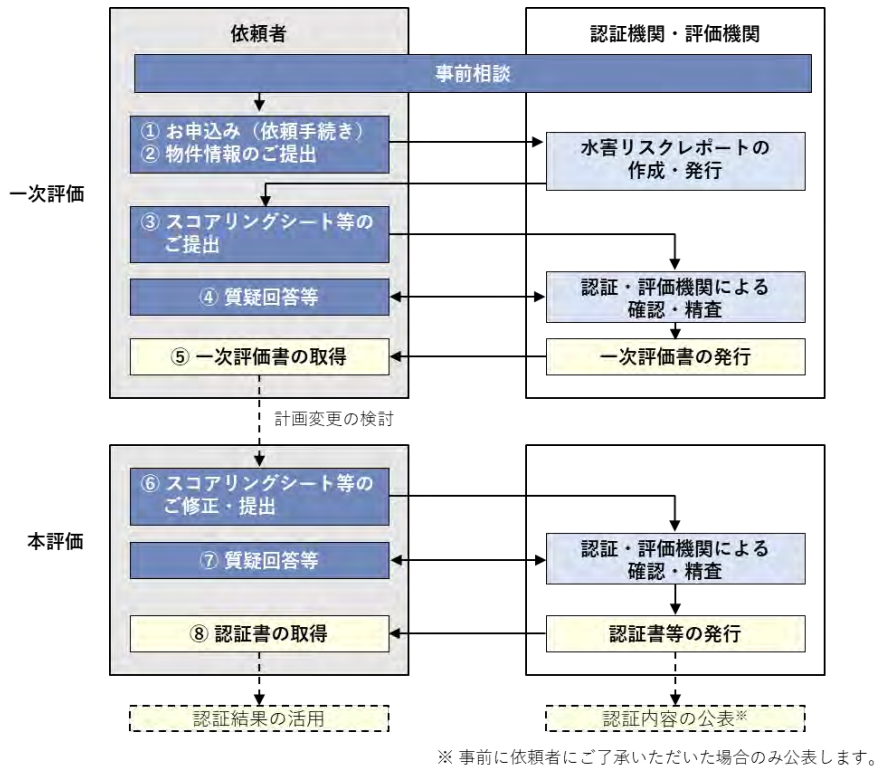


図 3-3) 認証手続きフロー

4. ResReal（水害版）のオプションサービス

(1) 想定被害額の提供体制と算定費用

想定被害額（簡易版）及び想定被害額（ResReal 反映版）の発行は、ResReal 評価機関である株式会社イー・アール・エスが行います。ただし依頼の窓口は、ResReal の認証機関である一般財団法人日本不動産研究所が株式会社イー・アール・エスの販売代理店として行います。想定被害額の算定費用は以下の通りです。

図 4-1) 想定被害額の算出費用

評価名	評価内容	費用（税抜）
想定被害額（簡易版）	浸水深 45cm に対する想定被害額を一定の仮定に基づき算定	50,000 円/件
想定被害額（ResReal 反映版）	ResReal（水害版）の評価内容に基づき想定被害額を算定*	600,000 円/件

※ 想定被害額 ResReal 水害反映版の依頼にあたっては、同時に ResReal（水害版）の認証依頼が必要です。

(2) 想定被害額（簡易版）の概要

想定被害額（簡易版）は、ResReal の評価結果によらず、地盤面から 45cm の浸水が生じた場合に生じる被害額を一定の仮定のもとに算定するものです。

想定被害額（簡易版）では、水害対策の参考情報としてご活用いただけるように、一律 45cm の浸水深を想定して評価します。これは水災保証の床下浸水の基準に対応するもので、不動産の保有期間に比較的高頻度で発生し得る水害を想定しています。

(3) 想定被害額（ResReal 反映版）の概要

想定被害額（ResReal 反映版）は、ResReal（水害版）の評価に際してご回答いただいた内容に基づき、水害があった場合に生じる被害額を一定の仮定の基づき算定するものです。

想定被害額（ResReal 反映版）では、水害対策の費用対効果や TCFD 提言に沿った情報開示、損害保険会社のリファイナンス検討にもご活用いただけるように、ResReal（水害版）で評価している水害対策や重要設備の設置状況を考慮した上で、年超過確率 1/200 規模の外水氾濫が発生した場合と、想定最大規模の内水氾濫が発生した場合の想定被害額をそれぞれ評価します。ResReal（水害版）の評価内容から一定の仮定に基づく机上評価であることから、現地調査等ともなう一般の被害額想定に比べ、比較的安価に提供しております。

別紙

【認証の成果物等】



[認証書]



[認証ロゴ・認証ラベル]

【水害リスクレポート】



表紙

対象施設評価結果一覧

No.	施設名	建物	外水リスク (20年再現)	内水リスク (20年再現)	内水リスク (10年再現)	評価結果
1	××ビルディング	地上30階ビル	0.5mm以上 1.5mm未満	0.5mm以上 1.5mm未満	0.5mm以上 1.5mm未満	赤色(大リスク)

対象施設評価結果一覧



中表紙

01 外水リスク
[河川氾濫により想定される浸水深/家屋倒壊の危険性]

××ビルディング 評価: 外水(河川氾濫)による浸水リスクがあります。

想定される浸水深は [2] 0.5mm以上1.5mm未満 [2] 赤色(大) です。

河川氾濫による家屋倒壊の危険性は低いです。

外水リスク

02 内水リスク
[局所豪雨により浸水が深い付かず浸水する時の浸水深]

××ビルディング 評価: 内水(局所豪雨)による浸水リスクがあります。

想定される浸水深は [2] 0.5mm以上1.5mm未満 [2] 赤色(大) です。

内水リスク

スコアリングシート入力用データ

××ビルディング

No.	名称	外水リスク(20年再現)		内水リスク(20年再現)		評価結果
		浸水深	危険性	浸水深	危険性	
1	××ビルディング	0.5mm以上 1.5mm未満	赤色(大)	0.5mm以上 1.5mm未満	赤色(大)	赤色(大)

※ 評価結果と、浸水深(50年再現)とを併せて浸水リスク(50年再現)を判定しています。

スコアリングシート入力用データ

【回答用スコアリングシート】

ResReal 不動産レジリエンス認証 (水害版) 回答用スコアリングシート ◆運用認証◆

※本表の記載事項は、必要資料を提出した上で、以下の欄に記入ください。

35-0416-01(16)

【基本情報】

対象不動産			
収容者		竣工年月	年 月
物件名		完成年月	年 月
住所 (住所表示)		階数	地上 地下
用途	区分用途		

【水害リスク評価】

※階数以外の階への評価は、階ごとの評価も記入ください。

外水氾濫

評価性 (立地)

問1 想定最大規模の災害時における外水氾濫のリスクについて確認します。

① 建築物敷地内において、想定最大規模の災害時における、外水氾濫のリスクはありますか。	
② 問1①において外水氾濫のリスクがある場合は、このときの最大浸水高 (浸水部の構造 (T.R)) は何mですか。	

問2 年別浸水率1/200 (20年一遇) 規模の災害時における外水氾濫のリスクについて確認します。

① 建築物敷地内において、年別浸水率1/200規模の災害時における、外水氾濫のリスクはありますか。	
② 問2①において外水氾濫のリスクがある場合は、このときの最大浸水高 (浸水部の構造 (T.R)) は何mですか。	

問3 建築物等が指定防災域 (河川防災域) 上について確認します。

① 建築物の一部又は全部が、河川防災域指定区域 (河川防災域) にありますか。	
---	--

内水氾濫

評価性 (立地)

問4 想定最大規模の災害時における内水氾濫のリスクについて確認します。

① 建築物敷地内において、想定最大規模の災害時における、内水氾濫のリスクはありますか。	
② 問4①において内水氾濫のリスクがある場合は、このときの最大浸水高 (浸水部の構造 (T.R)) は何mですか。	

外水・内水氾濫共通

評価性 (立地・建物)

※外水・内水氾濫のリスクがない (問1) 及び問4 (いずれも「いいえ」の回答) は回答不要

問5 浸水防止 (2.6.1) 問2 及び問4 の浸水高と建築物各階の高さを比較し、外水・内水の建築物内への流入の可能性を確認します。

① 竣工段階において、建築物の基準高 (GL+0.00m) の構造 (T.R) は何mですか。 (※竣工段階で確認できない場合は、入力可能な方法により確認した高さを記載してください。)	
② 外水から建築物内への水が流入する高さ (問5①の高さと最も近い建築物開口部の下階高との差) は何mですか。 (※問5①の高さより下に開口部がある場合は、マイナス表記してください。)	

【水害対策評価】

外水・内水氾濫共通

評価性 (立地・建物)

※外水・内水氾濫のリスクがない (問1) 及び問4 (いずれも「いいえ」の回答) は回答不要

問6 立地及び建物の条件について確認します。

① 水防工に実施されていますか。(い/えの回答は問6②-③は回答不要)	
② 水防工の内容は何か (い/え) ですか。 (い/えの回答は問6③-⑤は回答不要)	構造 (T.R) を記入 →
③ 水防工の防水性能は、構造 (T.R) を記入してください。 (※防水性能は、構造 (T.R) を記入してください。)	問6②「開口部高下階」からの高さ記入 →
④ 水防工に防水機を使用している場合は、防水機の高さは1.00m以下ですか。(使用していない場合は空欄)	
⑤ 水防工に土嚢又は水囊を使用している場合、土嚢又は水囊の高さは0.45m以下ですか。(使用していない場合は空欄)	
⑥ 水防工に防水機や、土嚢、水囊等を使用するが、その高さが所定の設計値を超える (問6②又は③の設計値がい/え) の場合は、性能書や組み方の仕様書の添付による安全性を証明できますか。 (「いいえ」の場合は、エビデンス資料として性能書を添付してください。)	
⑦ 水防工の観察に際して、どのような対策を講じていますか。	

問7 公共の雨水・下水未管から建築物内への逆流を防止する対策について確認します。

① 公共の雨水・下水未管から建築物内への逆流防止対策 (逆流防止弁、止水弁、又はこれに代わる設備設置) 又は、公共の雨水・下水未管へ取寄せず敷地内処理していますか。(い/えの回答は問7②-③は回答不要)	
② 問7①で逆流防止対策をしている場合は、当該設備に際して年1回以上の動作確認又は動作確認を実施していますが、問7①で逆流防止対策をしている場合は、当該設備に際して緊急対応マニュアルに逆流防止弁、止水弁等の運用に関する説明がありますか。	

ResReal 不動産レジリエンス認証 (水害版) 回答用スコアリングシート ◆運用認証◆

※本表の記載事項は、必要資料を提出した上で、以下の欄に記入ください。

35-0416-01(16)

【基本情報】

対象不動産			
収容者		竣工年月	年 月
物件名		完成年月	年 月
住所 (住所表示)		階数	地上 地下
用途	区分用途		

【水害リスク評価】

※階数以外の階への評価は、階ごとの評価も記入ください。

外水氾濫

評価性 (立地)

問1 想定最大規模の災害時における外水氾濫のリスクについて確認します。

① 建築物敷地内において、想定最大規模の災害時における、外水氾濫のリスクはありますか。	
② 問1①において外水氾濫のリスクがある場合は、このときの最大浸水高 (浸水部の構造 (T.R)) は何mですか。	

問2 年別浸水率1/200 (20年一遇) 規模の災害時における外水氾濫のリスクについて確認します。

① 建築物敷地内において、年別浸水率1/200規模の災害時における、外水氾濫のリスクはありますか。	
② 問2①において外水氾濫のリスクがある場合は、このときの最大浸水高 (浸水部の構造 (T.R)) は何mですか。	

問3 建築物等が指定防災域 (河川防災域) 上について確認します。

① 建築物の一部又は全部が、河川防災域指定区域 (河川防災域) にありますか。	
---	--

内水氾濫

評価性 (立地)

問4 想定最大規模の災害時における内水氾濫のリスクについて確認します。

① 建築物敷地内において、想定最大規模の災害時における、内水氾濫のリスクはありますか。	
② 問4①において内水氾濫のリスクがある場合は、このときの最大浸水高 (浸水部の構造 (T.R)) は何mですか。	

外水・内水氾濫共通

評価性 (立地・建物)

※外水・内水氾濫のリスクがない (問1) 及び問4 (いずれも「いいえ」の回答) は回答不要

問5 浸水防止 (2.6.1) 問2 及び問4 の浸水高と建築物各階の高さを比較し、外水・内水の建築物内への流入の可能性を確認します。

① 竣工段階において、建築物の基準高 (GL+0.00m) の構造 (T.R) は何mですか。 (※竣工段階で確認できない場合は、入力可能な方法により確認した高さを記載してください。)	
② 外水から建築物内への水が流入する高さ (問5①の高さと最も近い建築物開口部の下階高との差) は何mですか。 (※問5①の高さより下に開口部がある場合は、マイナス表記してください。)	

【水害対策評価】

外水・内水氾濫共通

評価性 (立地・建物)

※外水・内水氾濫のリスクがない (問1) 及び問4 (いずれも「いいえ」の回答) は回答不要

問6 立地及び建物の条件について確認します。

① 水防工に実施されていますか。(い/えの回答は問6②-③は回答不要)	
② 水防工の内容は何か (い/え) ですか。 (い/えの回答は問6③-⑤は回答不要)	構造 (T.R) を記入 →
③ 水防工の防水性能は、構造 (T.R) を記入してください。 (※防水性能は、構造 (T.R) を記入してください。)	問6②「開口部高下階」からの高さ記入 →
④ 水防工に防水機を使用している場合は、防水機の高さは1.00m以下ですか。(使用していない場合は空欄)	
⑤ 水防工に土嚢又は水囊を使用している場合、土嚢又は水囊の高さは0.45m以下ですか。(使用していない場合は空欄)	
⑥ 水防工に防水機や、土嚢、水囊等を使用するが、その高さが所定の設計値を超える (問6②又は③の設計値がい/え) の場合は、性能書や組み方の仕様書の添付による安全性を証明できますか。 (「いいえ」の場合は、エビデンス資料として性能書を添付してください。)	
⑦ 水防工の観察に際して、どのような対策を講じていますか。	

問7 公共の雨水・下水未管から建築物内への逆流を防止する対策について確認します。

① 公共の雨水・下水未管から建築物内への逆流防止対策 (逆流防止弁、止水弁、又はこれに代わる設備設置) 又は、公共の雨水・下水未管へ取寄せず敷地内処理していますか。(い/えの回答は問7②-③は回答不要)	
② 問7①で逆流防止対策をしている場合は、当該設備に際して年1回以上の動作確認又は動作確認を実施していますが、問7①で逆流防止対策をしている場合は、当該設備に際して緊急対応マニュアルに逆流防止弁、止水弁等の運用に関する説明がありますか。	

ResReal 不動産レジリエンス認証 (水害版) 回答用スコアリングシート ◆運用認証◆

※本表の記載事項は、必要資料を提出した上で、以下の欄に記入ください。

35-0416-01(16)

【基本情報】

対象不動産			
収容者		竣工年月	年 月
物件名		完成年月	年 月
住所 (住所表示)		階数	地上 地下
用途	区分用途		

【水害リスク評価】

※階数以外の階への評価は、階ごとの評価も記入ください。

外水氾濫

評価性 (立地)

問1 想定最大規模の災害時における外水氾濫のリスクについて確認します。

① 建築物敷地内において、想定最大規模の災害時における、外水氾濫のリスクはありますか。	
② 問1①において外水氾濫のリスクがある場合は、このときの最大浸水高 (浸水部の構造 (T.R)) は何mですか。	

問2 年別浸水率1/200 (20年一遇) 規模の災害時における外水氾濫のリスクについて確認します。

① 建築物敷地内において、年別浸水率1/200規模の災害時における、外水氾濫のリスクはありますか。	
② 問2①において外水氾濫のリスクがある場合は、このときの最大浸水高 (浸水部の構造 (T.R)) は何mですか。	

問3 建築物等が指定防災域 (河川防災域) 上について確認します。

① 建築物の一部又は全部が、河川防災域指定区域 (河川防災域) にありますか。	
---	--

内水氾濫

評価性 (立地)

問4 想定最大規模の災害時における内水氾濫のリスクについて確認します。

① 建築物敷地内において、想定最大規模の災害時における、内水氾濫のリスクはありますか。	
② 問4①において内水氾濫のリスクがある場合は、このときの最大浸水高 (浸水部の構造 (T.R)) は何mですか。	

外水・内水氾濫共通

評価性 (立地・建物)

※外水・内水氾濫のリスクがない (問1) 及び問4 (いずれも「いいえ」の回答) は回答不要

問5 浸水防止 (2.6.1) 問2 及び問4 の浸水高と建築物各階の高さを比較し、外水・内水の建築物内への流入の可能性を確認します。

① 竣工段階において、建築物の基準高 (GL+0.00m) の構造 (T.R) は何mですか。 (※竣工段階で確認できない場合は、入力可能な方法により確認した高さを記載してください。)	
② 外水から建築物内への水が流入する高さ (問5①の高さと最も近い建築物開口部の下階高との差) は何mですか。 (※問5①の高さより下に開口部がある場合は、マイナス表記してください。)	

【水害対策評価】

外水・内水氾濫共通

評価性 (立地・建物)

※外水・内水氾濫のリスクがない (問1) 及び問4 (いずれも「いいえ」の回答) は回答不要

問6 立地及び建物の条件について確認します。

① 水防工に実施されていますか。(い/えの回答は問6②-③は回答不要)	
② 水防工の内容は何か (い/え) ですか。 (い/えの回答は問6③-⑤は回答不要)	構造 (T.R) を記入 →
③ 水防工の防水性能は、構造 (T.R) を記入してください。 (※防水性能は、構造 (T.R) を記入してください。)	問6②「開口部高下階」からの高さ記入 →
④ 水防工に防水機を使用している場合は、防水機の高さは1.00m以下ですか。(使用していない場合は空欄)	
⑤ 水防工に土嚢又は水囊を使用している場合、土嚢又は水囊の高さは0.45m以下ですか。(使用していない場合は空欄)	
⑥ 水防工に防水機や、土嚢、水囊等を使用するが、その高さが所定の設計値を超える (問6②又は③の設計値がい/え) の場合は、性能書や組み方の仕様書の添付による安全性を証明できますか。 (「いいえ」の場合は、エビデンス資料として性能書を添付してください。)	
⑦ 水防工の観察に際して、どのような対策を講じていますか。	

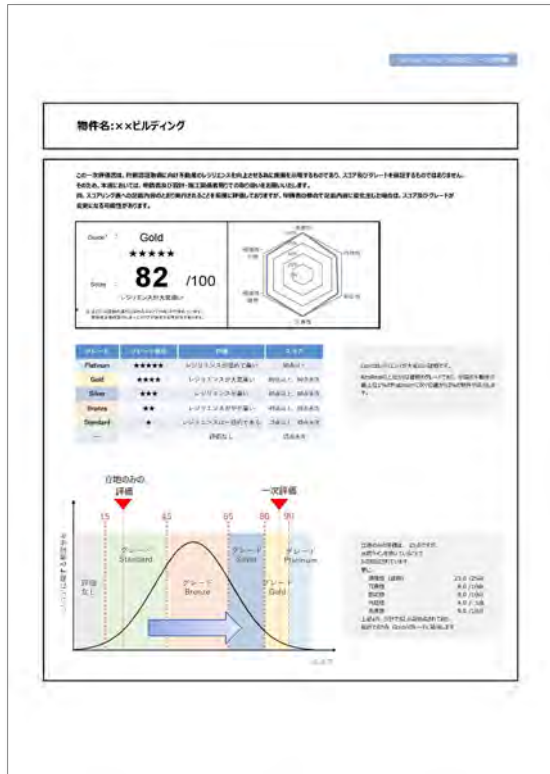
問7 公共の雨水・下水未管から建築物内への逆流を防止する対策について確認します。

① 公共の雨水・下水未管から建築物内への逆流防止対策 (逆流防止弁、止水弁、又はこれに代わる設備設置) 又は、公共の雨水・下水未管へ取寄せず敷地内処理していますか。(い/えの回答は問7②-③は回答不要)	
② 問7①で逆流防止対策をしている場合は、当該設備に際して年1回以上の動作確認又は動作確認を実施していますが、問7①で逆流防止対策をしている場合は、当該設備に際して緊急対応マニュアルに逆流防止弁、止水弁等の運用に関する説明がありますか。	

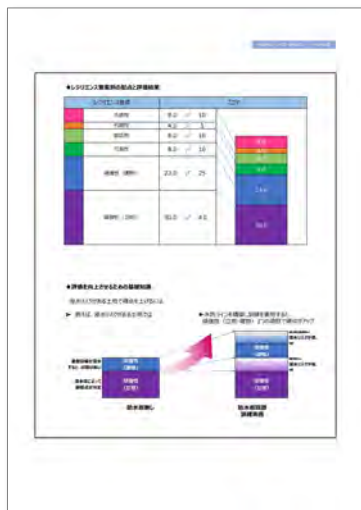
【一次評価書】



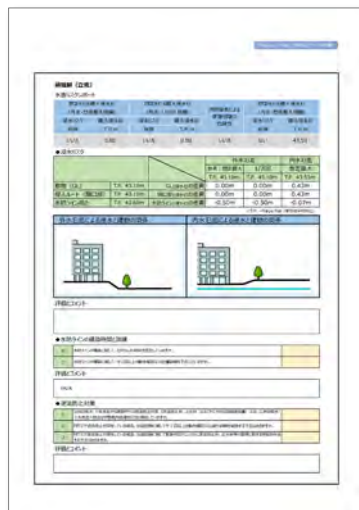
表紙



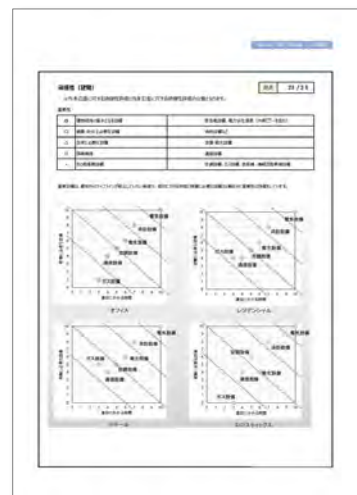
一次評価結果



レジリエンス要素別の
配点と評価結果



頑強性(立地)の
評価とコメント



頑強性(建物)の
評価とコメント

【想定被害額評価書】



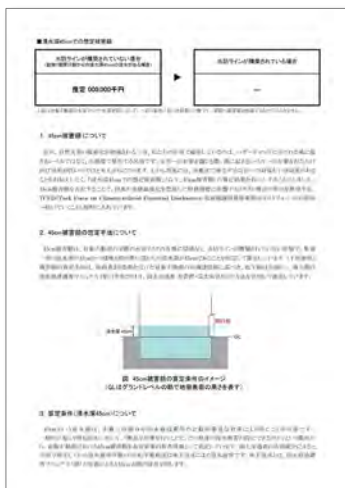
[簡易版] 表紙



[ResReal 反映版] 表紙



[ResReal 反映版] 解説



[簡易版] 評価結果と解説

想定被害額 (ResReal反映版) 評価結果

1. 想定被害額 (ResReal反映版) について

ResReal (水害版) では、精度の高い想定に対してできる対策を講じることが重要な観点から、水害対策の実施を促す目的で、建物周辺の浸水水位が45cmに達した場合の被害額算出、その結果を無償 (オプション) で提供しています。ここで、被害額は水防ラインが構築されていない前提の基、治水経済調査マニュアル基の従来手法 (地下階の浸水被害が考慮できる手法) を用いて算出します。この結果より、隣居であっても土壌などの水害対策を講じることで被害額 (リスク) が防げることが明示されることとなります。一方で、被害額を対象建物の固有性 (耐水性やASETとその配分) を考慮した上で算出することは、水害リスクの段階的影響を把握し、より具体的な対策を検討する観点から重要です。そのような観点より、ResReal (水害版) の運用開始から一年の間期間を経て、レジリエンスを高めるために必要な受変電設備などの重要設備の浸水の可能性までを考慮した被害額の算出手法を構築しました。想定被害額は、ご依頼者にご回答頂いたスコアリングシート の頑強性に関する回答項目に基づき、対象建物の水害対策を反映した被害額を、外水氾濫 (年超過確率 1/200) 及び内水氾濫 (想定最大規模) の想定最大浸水水位に対して算出し、明示します。

2. 想定被害額の評価結果

建物名称 (仮称)	タピオタピオ			
1階的な水害対策	水防ラインの構築: はい / 水防シート等の設置: T.P. 5.2m			
評価とする水害	評価条件		被害金額	
	算定条件	最大浸水水位	被害額 (千円)	被害率 (%)
外水氾濫	年超過確率1/200	T.P. 7.13m	4,850,000	14.7%
内水氾濫	想定最大規模	T.P. 6.28m	3,980,000	12.6%
			想定被害額 (千円)	13,250,000

※ T.P.はTokyo Pointで標高を表す。
算定被害額は算定条件を前提とした算定結果です。

3. 評価結果の可視化

水害種別	被害額 (千円)	被害率 (%)
全棟 (再調査価格)	13,250,000	-
外水氾濫	4,850,000	14.7%
内水氾濫	3,980,000	12.6%

[ResReal 反映版] 評価結果

〔お問い合わせ先〕

ResReal 運営主体 認証機関：一般財団法人 日本不動産研究所
評価機関：株式会社 イー・アール・エス
株式会社 建設技術研究所

以下のホームページよりお問い合わせください。
<https://resreal.jp/>

© 2025 CTI Engineering Co., Ltd. / ERS Corporation /
Japan Real Estate Institute All Rights Reserved



ResReal

2023年 4月	発行
2023年 12月	改訂
2024年 1月	改訂
2024年 9月	改訂