



ResiReal
レジリアル



不動産レジリエンス認証
ResReal 公開セミナー
2025年5月21日

パネルディスカッション

16:30 – 17:10 ResRealの認証実績・活用事例と今後への期待

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 執行役員 リート事業本部長 兼 サステナビリティ執行責任者	神出 創太郎 氏
株式会社サンケイビル 住宅開発部 課長	安元 亮介 氏
CSR デザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長	堀江 隆一 氏
一般財団法人 日本不動産研究所 企画部 次長	古山 英治 氏



- 不動産のレジリエンスを可視化（数値化）して5段階のグレードで表示する認証制度
- レジリエンス特化型び第三者認証制度では本邦初。
- 土地のみならず建物も評価対象。海外の評価ツール（立地条件のみで評価）と差別化。
- ハード面のみならず、ソフト面、すなわち、建物運営におけるレジリエンス対策も評価の構成要素。
- オーナー側はこの認証を活用して、不動産のレジリエンス性能の「現在地」を確認ことができ、不足している部分や対策の方向性を確認できる。
- 不動産ビジネスの様々な場面（賃貸、売買、投融資、開発等）において、ステークホルダーに対する対話ツールとして活用可能
- 特に、従来の指標（ハザードマップ、PML値）では足りない情報を提供できるため、意思決定の判断材料に。

No	物件名	評価メニュー	認証年月	評価ランク	認証先
1	ダイダシ株式会社 新潟支店	水害	2025年3月	Gold	ダイダシ株式会社
2	ロジポート大阪大正	水害	2024年12月	Platinum	ラサールロジポート投資法人 三菱地所物流リート投資法人
3	ロジポート堺南島町	水害	2024年12月	Standard	ラサールロジポート投資法人
4	MCUD川崎 I	水害	2024年9月	Gold	DREAMプライベートリート投資法人
5	DPR流山物流センター	水害	2024年9月	Bronze	DREAMプライベートリート投資法人
6	ニューシティ多摩センタービル	水害	2024年9月	Silver	DBJプライベートリート投資法人
7	日立市役所本庁舎 (執務棟)	水害	2024年9月	Platinum	日立市
8	F・PARC GRANDMARK天神	水害	2024年8月	Bronze	Tenjin1 特定目的会社
9	ルクレ初台	水害	2024年6月	Platinum	レジデンシャル5 特定目的会社
10	ルフォン船堀 ザ・タワーレジデンス	水害	2024年5月	Silver	株式会社サンケイビル
11	ホテルユニバーサルポート	水害	2024年3月	Silver	オリックス不動産投資法人
12	東京ベイ舞浜ホテルファーストリゾート	水害	2024年3月	Silver	オリックス不動産投資法人
13	アクティバ琵琶	水害	2024年3月	Silver	KDX不動産投資法人
14	ソクイ・サンシャイン町田	水害	2024年3月	Gold	KDX不動産投資法人
15	日土地川崎ビル	水害	2024年2月	Silver	中央日土地プライベートリート投資法人
16	大手町プレイス イーストタワー (区分所有部分)	水害	2024年1月	Platinum	さくら橋特定目的会社
17	横浜野村ビル	水害	2024年1月	Platinum	ビービーエフエー・ジャパン・シックス 特定目的会社
18	千葉ポートイースト	水害	2023年11月	Silver	Tenjin1特定目的会社
19	プレジール三宮II	水害	2023年11月	Bronze	Tenjin1特定目的会社
20	船橋ロジスティクスセンター	水害	2023年9月	Silver	DREAMプライベートリート投資法人
21	ロジスティクスパーク野田船形	水害	2023年9月	Bronze	DREAMプライベートリート投資法人
22	横浜アイマークプレイス	水害	2023年8月	Gold	清水建設プライベートリート投資法人
23	相模原田名ロジスティクスセンター	水害	2023年7月	Gold	野村不動産マスターファンド投資法人
24	ブライムアーバン八乙女中央	水害	2023年7月	Bronze	野村不動産マスターファンド投資法人
25	ブラウドフラット門前仲町V	水害	2023年6月	Standard	野村不動産投資顧問株式会社
26	コンフォートホテル佐賀	水害	2023年6月	Bronze	野村不動産投資顧問株式会社
27	KDX府中ビル	水害	2023年3月	Silver	ケネディクス・オフィス投資法人
28	KDX宇都宮ビル	水害	2023年3月	Silver	ケネディクス・オフィス投資法人
29	KDX虎ノ門一丁目ビル	水害	2023年3月	Silver	ケネディクス・オフィス投資法人
30	IIF品川データセンター	水害	2023年3月	Silver	産業ファンド投資法人
31	IIF川崎サイエンスセンター	水害	2023年3月	Silver	産業ファンド投資法人
32	渋谷南東急ビル	水害	2023年3月	Gold	東急不動産株式会社



◆ ホテルユニバーサルポート (Silver)



◆ ロジスティクスパーク野田船形 (Bronze)



◆ 横浜アイマークプレイス (Gold)



◆ 渋谷南東急ビル (Gold)



◆ 日立市役所本庁舎計画認証 (Platinum)

ResRealが**最優秀賞**を受賞



ジャパン・レジリエンス・アワード(強靱化大賞)は、
次世代に向けたレジリエンス社会構築へ向けて



ジャパン
レジリエンス
アワード
2025

強靱化大賞

強靱な国づくり、
地域づくり、
人づくり、
産業づくり

取り組んでいる先進的な
企業・団体を評価、表彰する制度です。



サンケイビル



Culture Developer

そこに、
新しい
カルチャーを。

会社概要

基本情報

本社所在地 東京都千代田区大手町一丁目7番2号

設立 1951年6月11日

資本金 381億2,046万円

従業員数 単体 234名 (2024年3月31日現在)
連結 2,124名 (2024年3月31日現在)

拠点 東京、大阪

グループ会社 【投資運用業】(株)サンケイビル・アセットマネジメント
【ホテル運営】(株)グランビスタ ホテル&リゾート
【シニア施設運営】(株)サンケイビルウェルケア etc...



事業領域

事業領域



川
INTERGATE
HOTELS
LIONNAIS

五
BLISSIA

GRIDS
HOTEL + HOSTEL

商業施設

オフィス
ビル

S-GATE

分譲
マンション

LEFOND
ルフォン

LEFOND PROGRÈS

ホテル
リゾート

賃貸
レジデンス

サンケイビル
が展開する
幅広い事業領域

再開発
再整備事業

学生
レジデンス

データ
センター

物流施設

海外事業

空港
コンセッション
事業

不動産
ファンド
運営

SANKEILOGI



分譲マンション

生き方を、自由にする住まい。

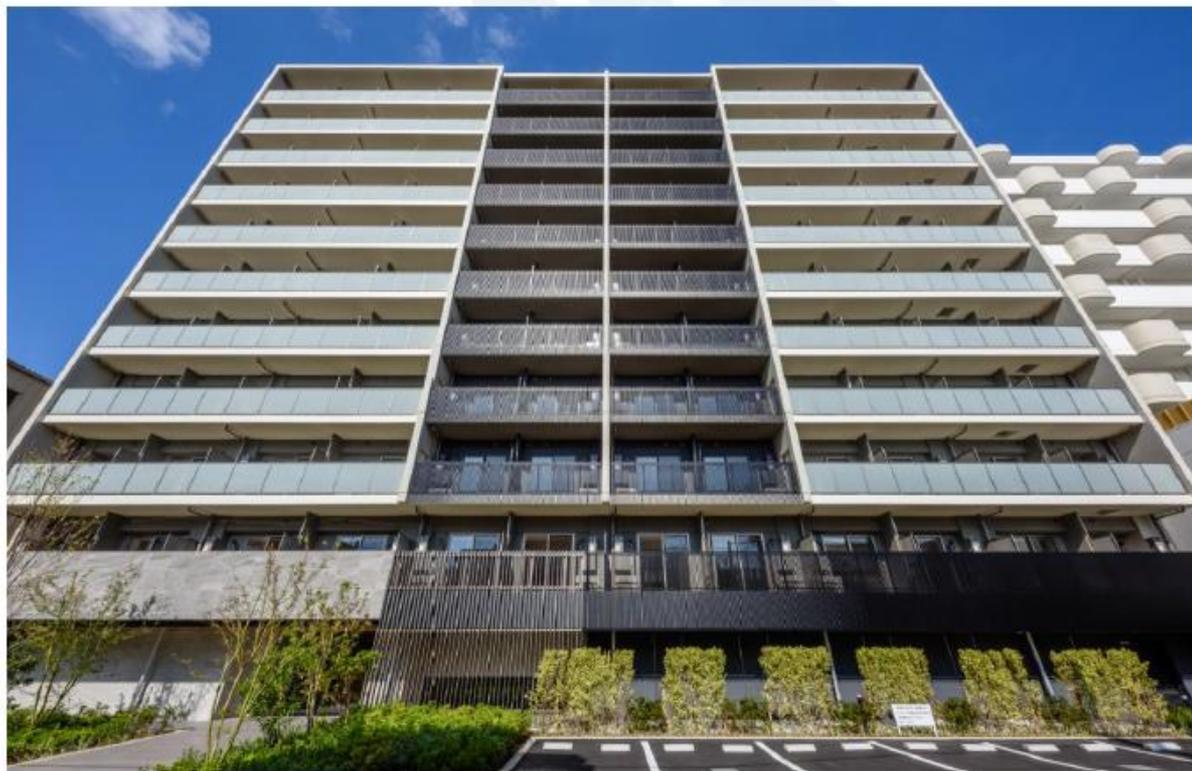
LEFOND

ルフォン



賃貸レジデンス

LEFOND PROGRÈS





S - LINKS
SHIBUYA

住・職・医・商 を備えた複合レジデンス



物流施設



「働く」に「心地よさ」を

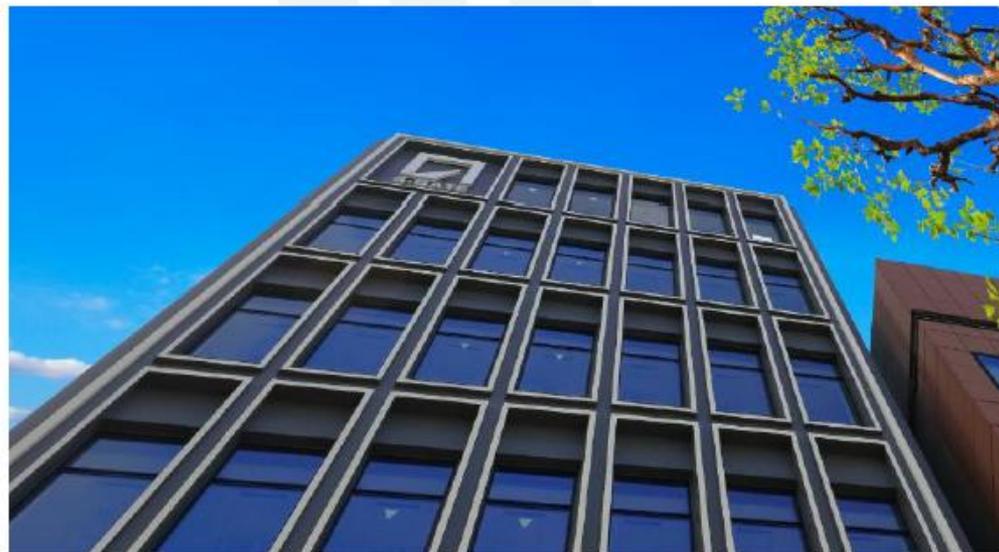


オフィスビル

S-GATE

「ひと」をオフィスの真ん中へ。

ハイグレードミッドサイズオフィス



オフィスビル



東京サンケイビル



ブリーゼタワー



本町サンケイビル


INTERGATE
HOTELS
by GRANVISTA



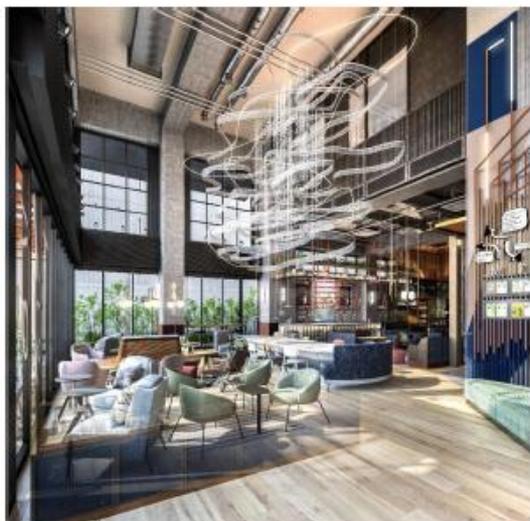


BLISSTIA

ホテルレジデンス/
ホテルコンドミニアム

@箱根仙石原
民泊新法を活用した業界初の取り組み





ダブルツリー
by Hilton
@京都東山

キャプション
by Hyatt
@なんば大阪



全国各地への展開





神戸須磨シーワールド

須磨海浜水族園
海浜公園再整備事業

開発区域面積：約101,900㎡
JR「須磨海浜公園」駅 徒歩5分

『つながる』海浜リゾートパーク
神戸須磨Parks+Resorts をコンセプトに
水族園、園地、宿泊施設、
にぎわい施設を一体とするエリア開発。

Park-PFI制度を用いて再整備を行い、
多様なつながりと交流を生むような
場所と仕組みづくりに取り組み。

2024年6月1日グランドオープン

KOBE SUMA SEA WORLD

神戸須磨シーワールド





須磨海浜公園

SUMA SEASIDE PARK

神戸須磨シーワールド



KOBE SUMA SEA WORLD HOTEL

神戸須磨シーワールドホテル

神戸須磨シーワールド



「一つ先の安心を目指して。」

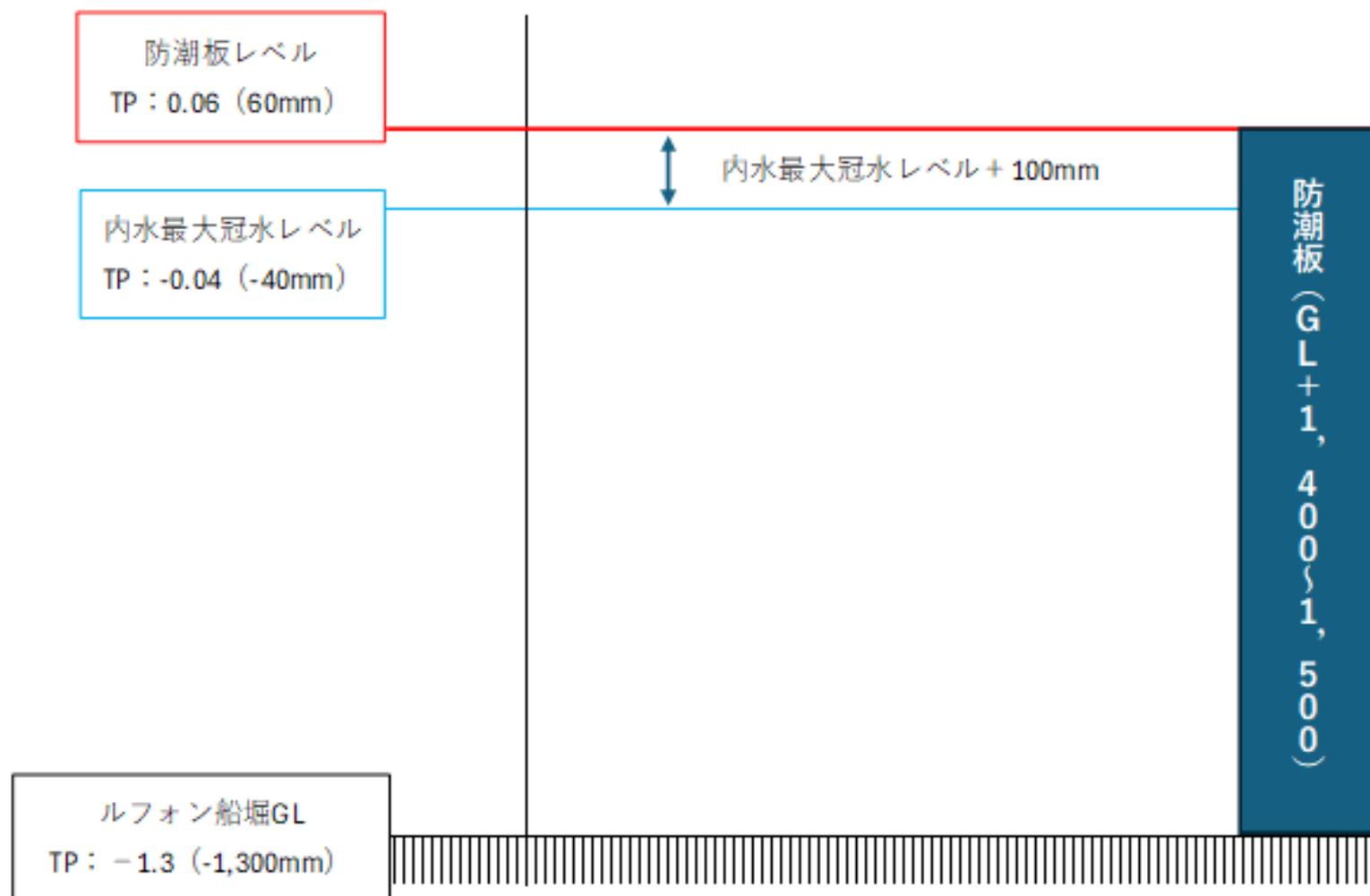
不動産の災害に対するレジリエンスを定量的に評価する
認証制度”ResReal（レジリアル）”において、
ルフォン船堀 ザ・タワーレジデンスは、
開発中物件としては日本で初めて、
ResReal《水害版》計画認証（シルバー）を取得しました。



計画認証《第一号》物件

ResReal「レジリアル」が設けた評価を取得
2024年時点で分譲マンションとして最高評価

【防潮板概念図】



CSRデザイン：弊社提供サービス

不動産、インフラ セクター

《対ポートフォリオ、不動産》

- ・環境マネジメントシステム
- ・テナントエンゲージメント（サステナビリティガイド、満足度調査 等）

《対社内、サプライヤー》

- ・ESG推進体制整備、サステナビリティ委員会の設置
- ・サステナビリティ基本ポリシー、社内ガイドラインやマニュアルの策定
- ・役職員研修、PM・BM研修

《対投資家、マーケット》

- ・ESG格付・イニシアティブへの報告、評価向上（GRESB、CDP、PRI 等）
- ・ESG情報開示（マテリアリティ特定、GRI、SASB 等）
- ・気候変動対応（TCFD情報開示、シナリオ分析、CRREM分析、SBTi 等）
- ・自然資本・生物多様性関連対応（TNFD情報開示、シナリオ分析 等）
- ・インパクト投資（UNEP FI、国交省、環境省の指針に沿った助言、意見書 等）

- ・PCAFを活用した投融資排出量の算定助言
- ・ESG投資、サステナブルファイナンスに係る体制整備、個別案件への助言

金融セクター



G R E S B[®]



Signatory of:



Principles for
Responsible
Investment



TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL
DISCLOSURES



CRREM



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



Taskforce on Nature-related
Financial Disclosures

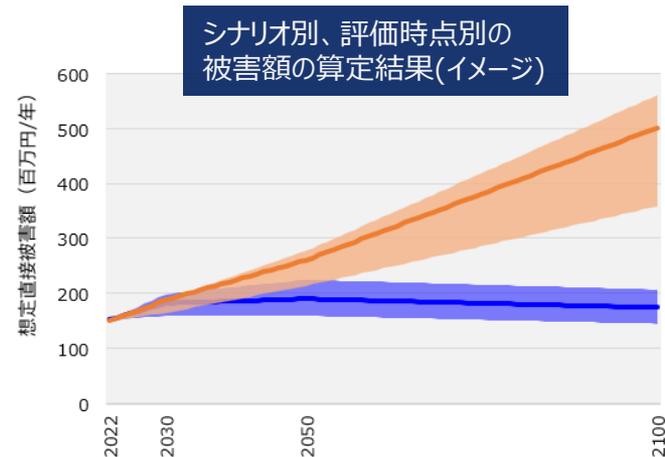
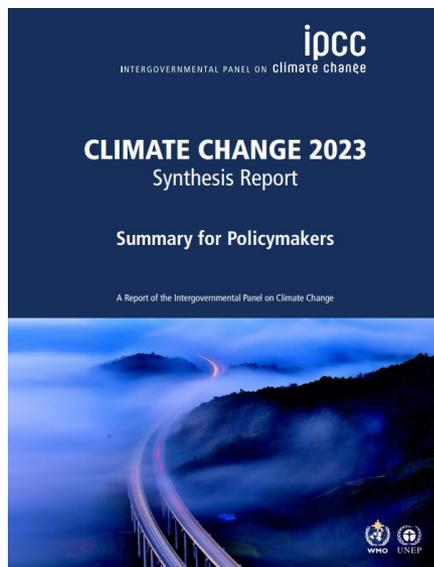
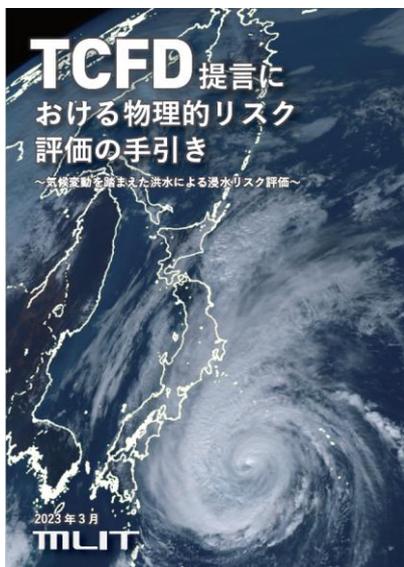


Partnership for
Carbon Accounting
Financials

ESGの取組・評価向上や開示の充実に向けた包括的なサポートを提供します

弊社提供サービス：適応・レジリエンス

- 国土交通省の手引き等、国内で公開される評価方法や治水分野の知見を活用するほか、IPCCの気候シナリオ等についても参照
- ポートフォリオの各物件の所在地を基に、シナリオ別、評価時点別に年間の想定被害額を算定
- D-ism/ResRealについては、当初より開発メンバーの一員となり、アドバイザリー委員会にも参画



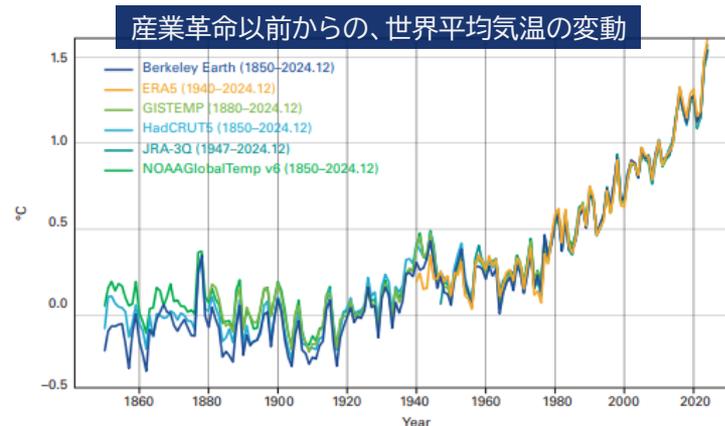
「地球沸騰」の時代が到来

- 2023年7月、国連のグテレス事務総長は、世界気象機関（WMO）が発表したデータを受け、「**地球温暖化の時代は終わり、地球が沸騰する時代がきた**」と強調した



- WMOと欧州連合（EU）の気象情報機関「コペルニクス気候変動サービス」は、2024年の6月から8月の世界平均気温は**2年連続で観測史上最高**を更新したと発表した

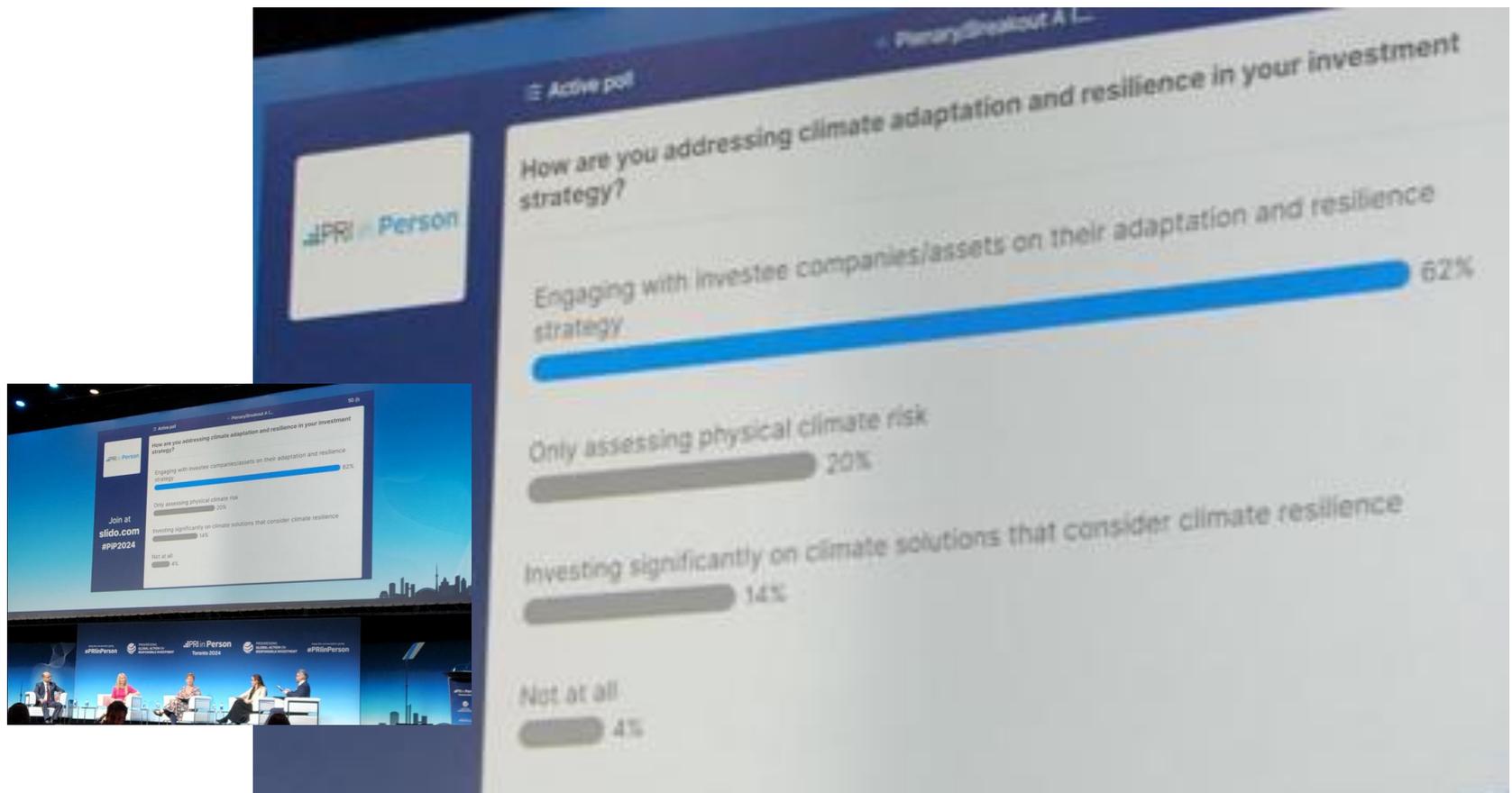
- 2024年は、2023年を約0.1℃上回り、**1.5℃を超えた初めての年**になった
※人為的なGHG排出以外の要因も含まれる



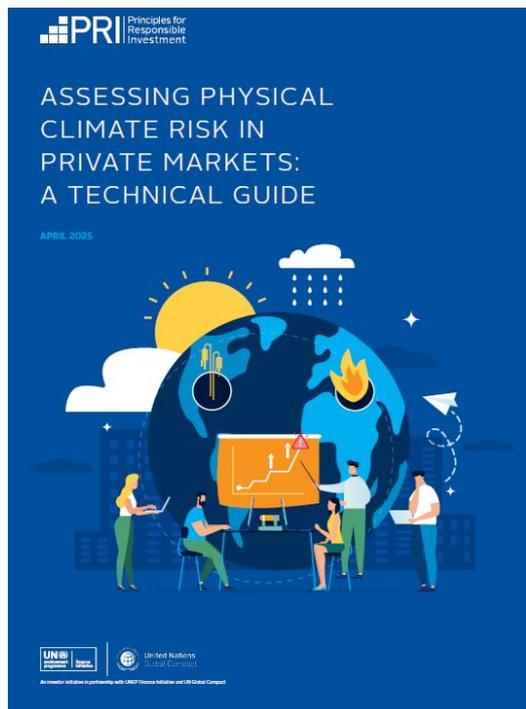
気候変動の緩和だけでなく、適応やレジリエンスの重要性が高まる

PRI：気候変動への適応とレジリエンス 投資家の認識の高まり

- 2024年10月のPRI in Person (@トロント) でも、投資家による気候変動の適応とレジリエンスへの認識の高まりが議論される



PRI : 物理的気候リスク評価ガイド



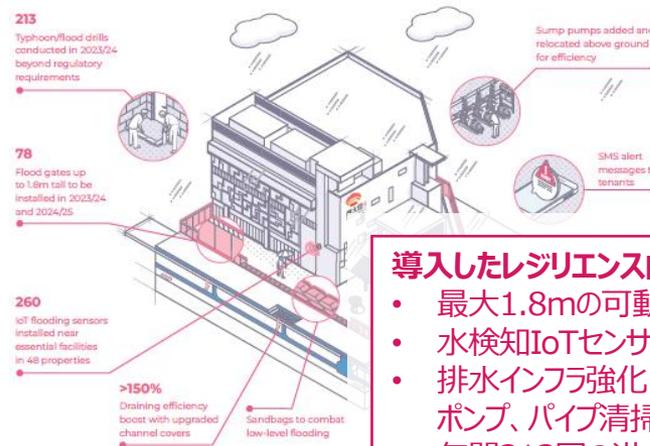
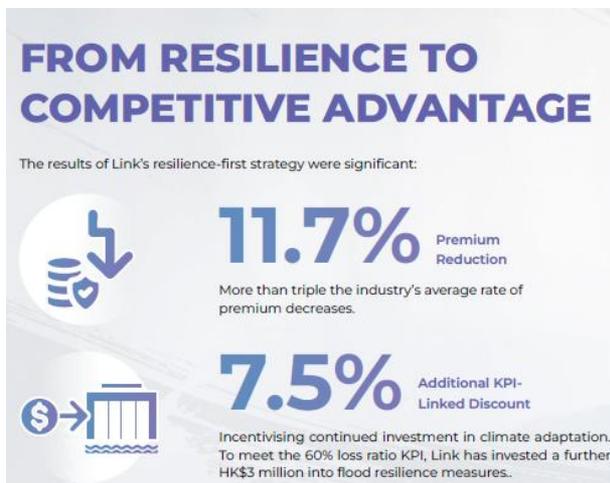
- 本年4月、**PRI**は「**物理的気候リスク評価に関するテクニカル・ガイド**」を公表
- 以前は**気候モデル**による**概要評価**のみだったが、最近では**詳細評価**により**レジリエンス向上の取組**を反映する例も
 - ◆ 構造上の取組：物件における**建材**や**デザイン**、**周辺地域**における**防波堤**など
 - ◆ 非構造上の取組：**周辺地域**における**オープンスペース**や**植栽**
- なお、評価ツールとして**ResReal**も紹介

Risk assessment	High-level assessment	<ul style="list-style-type: none"> ■ AIGCC (2021), Riding the wave of physical risks: A compendium of tools and service providers for investors in Asia ■ UNEP FI (2024), The climate data challenge: the critical role of open-source and neutral data platforms ■ UKGBC (2022), A Framework for Measuring and Reporting of Climate-related Physical Risks to Built Assets ■ ResReal (ongoing), Physical climate risk assessment and resilience certification for real estate in Japan

の

レジリエンス向上による保険料の削減 Link Asset Management (香港)

- 2018年、香港では大型台風「マクット」の影響で**保険料が117%上昇**
- **Link**は物件ごとの気候リスクを定量化し、レジリエンス向上策を導入、大手保険会社**AXA社**と共同で、**損失低減効果を試算**した
- 保険ブローカー**Marsh社**と協業し、2024年、22社の保険会社との条件交渉（＝保険ロードショー）を実施、対策投資成果を数値で提示
- その結果、AXA社などから**保険料11.7%の減額**と、KPI連動の**7.5%追加割引**を引き出した



導入したレジリエンス向上策

- 最大1.8mの可動式ゲートを78基設置
- 水検知IoTセンサーを48物件に導入
- 排水インフラ強化（ドレイン整備、排水ポンプ、パイプ清掃）
- 年間213回の洪水・台風対応訓練
- 入居者へのSMSアラートメッセージ 等