

グリーンビルディング及び改修工事の適格基準 更新についての意見募集

株式会社日本格付研究所（JCR）は、サステナブルファイナンス評価におけるグリーンビルディング及び改修工事の適格基準の更新を検討しています。以下のとおりその概要をお知らせするとともに、更新される適格基準に対する意見を募集します。

1. 概要

2021年10月に閣議決定された第6次エネルギー基本計画等では、日本全体が2050年カーボンニュートラルを達成するためには、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指すこととされています。これを踏まえ、住宅・建築物のうち、特に適合義務化が先行している大規模非住宅建築物については、各用途の適合状況等を踏まえ、2024年4月1日に2,000㎡以上の大規模建築物に係る省エネ基準の引き上げが実施されることとなりました。

JCRでは、上記の制度変更は、グリーンビルディングの適格基準に重要な影響を及ぼすものであることを踏まえ、同基準を別紙案の通り更新することを予定しています。なお、本更新案では、建築物の改修工事に関する適格基準についても更新を予定しています。具体的には、改修工事については原則としてエネルギー等削減率を適格基準としていましたが、更新案では、エネルギー等削減率による基準に加え、明確に環境改善効果をもたらす一部の機器及び工事であってJCRが特定したものは、エネルギー削減率の計算を不要とする基準を追加しています。

2. 今後の予定

本件に関する意見募集期間は2024年3月22日午後5時までとします。ご意見・質問等は、JCRウェブサイトの『お問い合わせ』コーナーにメールでお寄せください。

頂いたご意見を踏まえ、JCRでは、2024年4月1日以降に提供するJCRサステナブル・ファイナンス評価から更新された基準を適用します。

グリーンビルディングを資金用途に含む（グリーンボンド・グリーンローンを含む）グリーンファイナンス・フレームワーク及び（サステナビリティボンド・サステナビリティローンを含む）サステナビリティファイナンス・フレームワーク（これらのフレームワークを総称して「既存フレームワーク」という）について、2024年3月31日までにJCRから第三者評価を取得しているお客様におかれては、今次更新内容の反映をお願い致します。既存フレームワークを参照して引き続きグリーンファイナンス及び/又はサステナビリティファイナンスを調達する場合、原則として2024年4月1日以降の資金調達時もしくは2025年3月31日のいずれか早い時点までに、既存フレームワークの更新を行ったうえで、JCRのレビュー評価を受けてください。更新がなされていないフレームワークに対するJCRのフレームワーク評価は、2025年4月1日以降は無効とさせていただきます。

なお、本更新内容を、2024年3月31日までに実行した社債、ローン及びエクイティ等個別ファイナンスに遡及して適用する必要はありません。

(担当) 菊池 理恵子・玉川 冬紀・佐藤 大介・永安 佑己

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、資金調達者及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、又はその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、又は当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。JCRグリーンファイナンス評価は、評価の対象であるグリーンファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCRグリーンファイナンス評価はJCRの現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRグリーンファイナンス評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、又は撤回されることがあります。JCRグリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCRが保有しています。JCRグリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書の一部又は全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価：グリーンファイナンス・フレームワークに基づき調達される資金がJCRの定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンファイナンスの資金用途等にかかる管理、運営及び透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は5段階で、上位のものから順に、Green 1(F)、Green 2(F)、Green 3(F)、Green 4(F)、Green 5(F)の評価記号を用いて表示されます。

■サステナビリティファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンファイナンス外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会)に外部評価者としてオブザーバー登録
- ・UNEP FI ポジティブ・インパクト金融原則 作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号
- ・EU Certified Credit Rating Agency
- ・NRSRO：JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル

意見募集案

大規模建築物省エネ基準変更をふまえた グリーンビルディング及び改修工事の適格性の更新について

JCRは、2024年4月1日に2,000㎡以上の大規模建築物に係る省エネ基準の引き上げを踏まえ、グリーンビルディングの適格基準を以下の通りとする。

1. グリーンビルディング認証に係る適格基準

(1) 有効期限のある認証

有効期限内かつ適格ランクを満足している案件を適格とする。

種類	有効期間	適格ランク
CASBEE 建築（新築）	竣工日から3年	S、A、B+
DBJ Green Building 認証	認証取得日から3年	5つ星、4つ星、3つ星
CASBEE 不動産	認証取得日から5年	S、A、B+
LEED O+M v4.0	認証取得日から5年	Platinum, Gold, Silver
LEED O+M v4.1	認証取得日から3年	Platinum, Gold, Silver
BREEAM In-Use	認証取得日から3年	Outstanding, Excellent, Very good
Green Mark 認証	認証取得日から3年	Platinum, Gold Plus, Gold
Green Star 認証	認証取得日から3年	6つ星、5つ星、4つ星

(2) 有効期限のない認証

下表の各認証のランクまでを適格とする。また、各認証は下表に示すバージョン以降で定められた定義に基づき適格性を判断する。（※自治体版 CASBEE は個別で判断するものとする）。

種類	適格ランク
BELS 評価（非住宅・ZEB 含む） （平成28年度（H28）基準以降）	(i) 新規取得（2024年4月1日以降）：新 BELS レベル 6～4 （ただし2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル3以上かつ 既存不適格（※） ではないこと） (ii) 取得済（2024年3月末日以前）：H28 基準 5つ星～3つ星 （ただし 既存不適格 は不可） ※ 既存不適格 ：工場等（物流倉庫含む）：BEI=0.75 超え
BELS 評価（住宅・ZEH 含む） （H28 基準以降）	(i) 新規取得（2024年4月1日以降） ・再エネ設備がない住宅：新 BELS レベル 4～3 ・再エネ設備がある住宅：新 BELS レベル 6～3 （ただし2016年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル2以上で適格とする。） (ii) 取得済（2024年3月末日以前）：H28 基準 5つ星～3つ星

種類	適格ランク
LEED BD+C (v4 以降)	Platinum, Gold, Silver
BREEAM New Construction (v6 以降)	Outstanding, Excellent, Very good
東京都環境計画書制度 (2020 年度基準以降)	評価段階 2 以上
東京都環境性能評価書制度 (2020 年度基準以降)	建築物の熱負荷の低減/省エネルギーシステム いずれも段階 2 以上

2. 改修工事に係る適格基準

改修工事に対する適格性については、「省エネルギー」分類として、改修前後の設備エネルギー削減率を 30% 以上もたらすもの、または外皮性能について、非住宅における BPI=0.8 以下、住宅は強化外皮基準を実現する改修とする。さらに以下の仕様への更新についても適格と判断するものとする。

※記載例以外の実例については、個別で判断するものとする。

< 導入例 >

- ・照明：LED 照明、人感・明るさセンサー制御
- ・空調：高効率空調機（パッケージ型含む）、全熱交換器
- ・換気：高効率ファン、インバータ制御、人感センサー制御
- ・マネジメント機器：BEMS

3. 適用時期及び対象

2024 年 4 月 1 日より適用する。

2024 年 3 月 31 日までに JCR が提供したグリーンファイナンスフレームワーク評価は、2025 年 4 月 1 日以降は無効とする。

参照：グリーンビルディングの適格性に係る新旧比較表

(1) 有効期限のある認証

種類	有効期間	適格ランク	旧基準からの変更
CASBEE 建築（新築）	竣工日から 3 年	S、A、B+	なし
DBJ Green Building 認証	認証取得日から 3 年	5 つ星、4 つ星、3 つ星	なし
CASBEE 不動産	認証取得日から 5 年	S、A、B+	なし
LEED O+M v4.0	認証取得日から 5 年	Platinum, Gold, Silver	なし
LEED O+M v4.1	認証取得日から 3 年	Platinum, Gold, Silver	なし
BREEAM In-Use	認証取得日から 3 年	Outstanding, Excellent, Very good	なし
Green Mark 認証	認証取得日から 3 年	Platinum, Gold Plus, Gold	なし
Green Star 認証	認証取得日から 3 年	6 つ星、5 つ星、4 つ星	なし

(2) 有効期限のない認証

種類	適格ランク	旧基準からの変更点
BELS 評価（非住宅・ZEB 含む） （平成 28 年度（H28）基準以降）	(i) 新規取得（2024 年 4 月 1 日以降）：新 BELS レベル 6～4 （ただし 2016 年以前築の既存建物の新規取得はレベル 3 以上かつ 既存不適格 ではないこと） (ii) 取得済（2024 年 3 月末日以前）：H28 基準 5 つ星～3 つ星 （ただし 既存不適格 は不可） ※既存不適格 ：工場等（物流倉庫含む）：BEI=0.75 超え	<ul style="list-style-type: none"> ・新規取得は新 BELS の基準に従う ・取得済の物件について、適格ランクは変わらず、ただしバージョンを平成 28 年基準以降かつ新省エネ基準で既存不適格ではない事。 既存不適格： 工場等（物流倉庫含む）： BEI=0.75 超え
BELS 評価（住宅・ZEH 含む） （H28 基準以降）	(i) 新規取得（2024 年 4 月 1 日以降） ・再エネ設備がない住宅：新 BELS レベル 4～3 ・再エネ設備がある住宅：新 BELS レベル 6～3 （ただし 2016 年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル 2 以上で適格とする。） (ii) 取得済（2024 年 3 月末日以前）：H28 基準 5 つ星～3 つ星	<ul style="list-style-type: none"> ・新規取得は新 BELS の基準に従う。 ・新規取得は再エネ設備の有無で適格の下限に差がある。 ・取得済の物件について、適格ランクは変わらず、ただしバージョンを平成 28 年基準以降とする。
LEED BD+C （v4 以降）	Platinum, Gold, Silver	・バージョンを v4 以降に限定
BREEAM New Construction （v6 以降）	Outstanding, Excellent, Very good	・バージョンを v6 以降に限定
東京都環境計画書制度 （2020 年度基準以降）	評価段階 2 以上	・バージョンを 2020 年度基準以降に限定
東京都環境性能評価書制度 （2020 年度基準以降）	建築物の熱負荷の低減/省エネルギーシステム いずれも段階 2 以上	・バージョンを 2020 年度基準以降に限定

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、資金調達者及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、又はその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、又は当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンファイナンス評価は、評価の対象であるグリーンファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR グリーンファイナンス評価は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR グリーンファイナンス評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、又は撤回されることがあります。JCR グリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書の一部又は全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル