

CASBEE-不動産

CASBEE-不動産は、CASBEE 評価を既存建築物の不動産評価へ活用・普及させるため、「シンプルで、比較可能で、互換性のあるシステムを作り上げる」「世界共通の指標をカバーする」「不動産評価に連結させる」というイメージを持つツールとして、2012 年に開発されました。既存建物の運用中に利用できるという大きな特徴があります。

CASBEE-建築(新築)が建築の設計者等により建築物の環境性能を正確に評価するツールであるのに対して、CASBEE-不動産は、不動産マーケットでの普及を促進するために、マーケット関係者が評価ができるツールとして、以下の基本方針に基づいて開発されました。

- ・ UNEP SBCI (国連環境計画持続可能建築と気候変動イニシアティブ) 等で検討中の国際的な共通項目を網羅するとともに、LEED 等の世界の環境性能評価との読み替えも可能な項目設定を行う。
- ・ できる限り項目数を少なくする。
- ・ 補助ツールとの組合せにより、不動産評価との連結を可能にする。
- ・ 既存の法律や基準の枠組み (建築物衛生管理基準、住宅性能表示制度、リサイクル法など) を有効に活用する。
- ・ 不動産関係者に広く使ってもらえる仕組み (認証制度や評価員資格など) をつくる。
- ・ CASBEE 新築や既存などの従来の CASBEE 評価を必要としない。
- ・ 既存 (竣工後 1 年以上) の事務所・店舗・物流施設を対象としたツールを作成し、今後は共同住宅等、他の用途にも順次拡大する。

名 称

CASBEE-不動産 (旧 CASBEE 不動産マーケット普及版)

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

分 類

建築環境性能の総合的な評価ツール

環境に配慮した不動産の価値を高めるツール (ブランディングツール)

目 的

環境に配慮した不動産の価値を高める

CASBEE における建物の環境評価の結果を、不動産評価の際に活用する

運 営

- 一般社団法人日本サステナブル建築協会（JSBC）
- 一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）

沿 革

既存建築物の不動産評価への CASBEE の活用普及という課題に応えるため、建築分野から生まれた CASBEE 評価と、不動産市場で行われている不動産評価とを橋渡しするツールとして、2010 年 2 月に「CASBEE 不動産評価活用マニュアル」が公開されました。

2012 年 5 月、CASBEE の不動産評価への連結を市場関係者にさらに分かりやすく示し、活用できるツールとして、オフィスビルを評価対象とする「CASBEE 不動産マーケット普及版（CASBEE for Market Promotion）」が公表されました。

2014 年版の改訂に当たり、名称が CASBEE-不動産に改められるとともに、店舗が評価対象に加わりました。

2016 年版の改訂に当たり、英語名称が CASBEE for Real Estate に改められるとともに、物流施設が評価対象に加わりました。

評価対象

- 竣工後 1 年以上経過した既存建築物（オフィスビル・店舗・物流施設）
- 評価には 1 年以上の運用実績データが必要です。

評価結果

総合評価として、必須項目を満たす不動産について、加点項目の得点に応じて次の 4 段階のランクが与えられます。

各ランクは、CASBEE-建築(新築)の評価ランクに概ね合致するように設計されています。

CASBEE-不動産の総合評価のランク

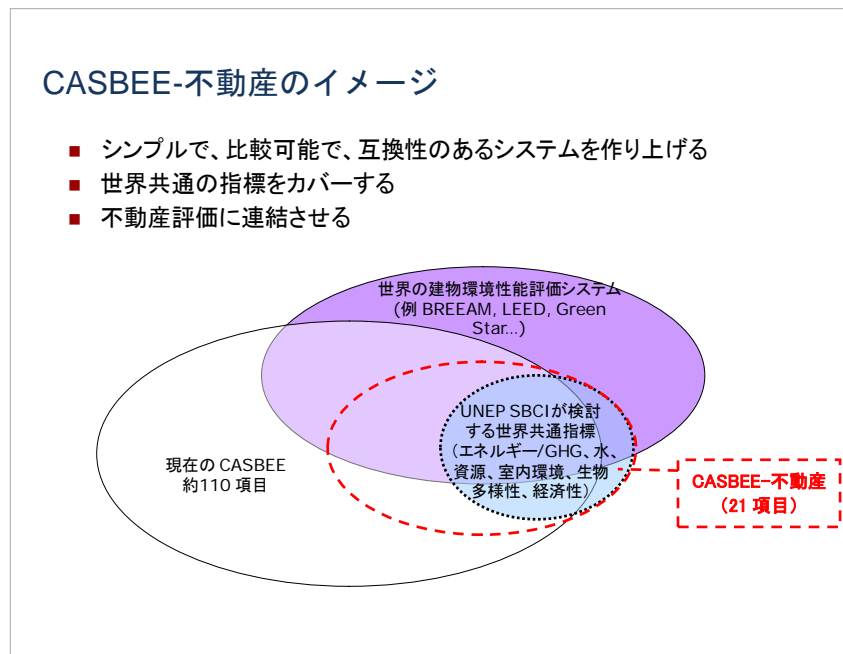
ランク	評価	ランク表示	加点項目の得点	≒
S	すばらしい	★★★★★	78 点以上	CASBEE の S 相当
A	大変よい	★★★★	66 点以上	CASBEE の A 相当
B+	よい	★★★	60 点以上	CASBEE の B+相当
B	必須項目を満足	★★	50 点以上	CASBEE の B 相当

評価項目

CASBEE-不動産は、CASBEE における建物の環境評価の結果を不動産評価の際に活用することを目的に開発されたもので、不動産マーケットでの普及を促進するために、不動産マーケット関係者が評価することができる「不動産におけるブランディングツール」として開発されたものです。

そのため、シンプルで、比較可能で、互換性のあるものである必要があり、UNEP SBCI 等で検討されている世界共通の指標をカバーする形でシステムが作られています。

国際的イニシアティブを意識した CASBEE-不動産の仕組み



(建築環境・省エネルギー機構「CASBEE-不動産／評価方法の考え方と手引」より)

評価項目は、BREEAM や LEED をはじめとする世界の環境性能評価の項目を意識して設定されているほか、必須項目と加点項目の 2 種類から構成されています。

必須項目のすべてを満たし、加点項目で一定の点数を得た建築物が認証されます。

必須項目では点数はつきませんが、ビルオーナーと居住者やテナントが共同して運用エネルギー削減に取り組んでいる場合には、1 点が加えられます。

必須項目一覧

1. エネルギー／温暖化ガス	①省エネ基準のクリア ②エネルギー消費量の目標設定 ③モニタリングの実施 ④運用管理体制の構築
2. 水	①水使用量の目標設定 ②モニタリングの実施
3. 資源利用／安全	以下のいずれかを満たすこと ①新耐震基準に適合 ②構造耐震指標 I_s 値 ≥ 0.6 ③倒壊危険度指標 I_f 値 ≤ 1.0

4. 生物多様性／敷地	以下について適切な対策が行われていること ①外来生物法の特定外来生物 ②外来生物法の未判定外来生物 ③生態系被害防止外来種
5. 屋内環境	以下①または②を満たすこと ①建築物環境衛生管理基準の準拠 ②衛生管理に関する質問票による評価

(IBEC「CASBEE-不動産評価マニュアル(2016年版)」をもとに作成)

加点項目一覧

1. エネルギー／温暖化ガス	1. エネルギー使用・排出原単位(計算値)	35点
	2. エネルギー使用・排出原単位(実績値)	
	3. 省エネルギー(仕様評価) オフィス・店舗は評価対象外の項目	
	4. 自然エネルギー(太陽光発電他)	
2. 水	1. 水使用量(計算値) 物流施設は評価対象外の項目	10点
	2. 水使用量(仕様評価) オフィス・店舗は評価対象外の項目	
	3. 水使用量(実績値) 物流施設は評価対象外の項目	
3. 資源利用／安全	1. 高耐震・免震等	20点
	2. 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	
	3. 躯体材料の耐用年数	
	4. 主要設備機能の更新必要間隔 設備の持久力向上 維持管理	
4. 生物多様性／敷地	1. 生物多様性の向上	20点
	2. 土壌環境品質／ブラウンフィールド再生	
	3. 公共交通機関の接近性	
	4. 自然災害リスク対策	
5. 屋内環境	1. 昼光利用	15点
	2. 自然換気機能	
	3. 眺望・視環境	

(IBEC「CASBEE-不動産評価マニュアル(2016年版)」をもとに作成)

加点項目は、できる限り項目数を少なくするという基本方針のもとで、21項目にとどめられています。点数は100点満点です。

2016年版より物流施設が評価対象に加わったことに伴い、定量評価が行われている省エネルギーと水使用量の項目の一部に仕様評価が採用されました。

省エネルギー対策項目（物流施設）

- 1) 屋根断熱が 50mm 以上
- 2) 外壁断熱が 20mm 以上
- 3) 倉庫の自然換気を行っている
- 4) 中央車路等の自然換気を行っている
- 5) LED 照明を倉庫部に設置
- 6) 過半のエリアに自動点滅、照度減光などの照明制御を導入
- 7) 地中熱利用
- 8) 倉庫部分の空調設備の省エネ対策
- 9) 冷凍冷蔵部分の省エネ対策
- 10) マテハン部分の省エネ対策
- 11) その他の省エネルギーの取組みを行っている

(IBEC「CASBEE-不動産評価マニュアル（2016年版）」をもとに作成)

水の有効利用に関する対策項目（物流施設）

- 1) 水栓類の節水を行っている
- 2) 節水型便器を採用している
- 3) 雨水利用を採用している
- 4) 井水利用を採用している
- 5) その他の節水を行っている

(IBEC「CASBEE-不動産評価マニュアル（2016年版）」をもとに作成)

物流施設は特有の技術や仕様が多くあり、トータルの省エネルギー率を予測することが難しく、また一般的な消費量に対する実績値の削減を示すことも難しいことから、仕様評価を用いて、設置されている省エネルギー項目の数により評価が行われます。

また、物流施設はトータルの上水削減率を予測することが難しく、また一般的な水消費量に対する実績値の削減を示すことも難しいことから、仕様評価を用いて、導入されている対策項目の数により評価が行われます。

環境性能基準の基礎知識

各項目の重み付けは、世界の主要な環境性能評価との間で整合が図られています。

日本は世界的には比較的水資源に恵まれていることなどから、水に関する項目の重み付けは CASBEE-建築（新築）では 100 点満点中 2.25 点に過ぎませんが、CASBEE-不動産では 100 点満点中 10 点と、世界の主要な環境性能評価に近い重み付けになっています。

また、世界の主要な環境性能評価ツールには「持続可能な敷地」という評価項目があります。この項目は、CASBEE-不動産では「生物多様性／敷地」として設定されています。

自然資源の保全や緑地計画、緑化といった生物多様性の向上は、ヒートアイランド現象の緩和などの都市環境の改善や、水資源の循環などにも役立ちます。

世界の主要な環境性能評価ツールの評価項目と重み付け

	CASBEE- 不動産 (日本)	CASBEE- 建築(新築) (日本)	LEED-BD+C v.4(2014) (米国)	BREEAM (2013) (英国)	Green Star (2015) (オーストラリア)	Green Mark (2015) (シンガポール)
合 計	100 点	100 点	110 点	110 点	110 点	140 点
持続可能な敷地	20 点	25 点	26 点	28 点	21 点	10 点
節 水	10 点	2.25 点	11 点	6 点	12 点	8 点
エネルギー・ 温室効果ガス	35 点	25 点	33 点	19 点	22 点	40 点
資源利用・安全	20 点	27.75 点	13 点	20 点	14 点	22 点
室内環境品質	15 点	20 点	16 点	15 点	17 点	20 点
マネジメント	適用外	適用外	1 点	12 点	14 点	10 点
革新性	適用外	適用外	6 点	10 点	10 点	30 点
地域性	適用外	適用外	4 点	適用外	適用外	適用外

(IBEC「CASBEE-不動産評価マニュアル(2016年版)」をもとに作成)

評価者

設計者（建築主）が評価します。

認証申請を行う場合は、IBEC に CASBEE-不動産に関する一定の知識を有している者として認められて登録を受けた CASBEE 不動産評価員が評価しなければなりません。

認証等

CASBEE 不動産評価員が行った評価結果の的確性を、IBEC の認定を受けた認証機関が確認します（CASBEE 不動産評価認証制度）。

評価の特典

環境性能基準の基礎知識

CASBEE-不動産のランクが一定以上の建築物に対する公的な優遇措置は、現時点ではとくにありませんが、CASBEE-不動産の評価は既存建物の運用段階に活用することができ、運用中のビルの環境性能を改善する取組みに生かすことが可能です。

評価実績等

CASBEE 不動産評価認証では、2013年7月に第1号の認証が行われました。2018年3月8日現在、147件の認証が行われています。