

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) の事務所を対象としたツールを作成し、今後は共同住宅・店舗・倉庫等、他の用途にも順次拡大する (店舗には拡大済みです)。

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」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。

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）
- 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

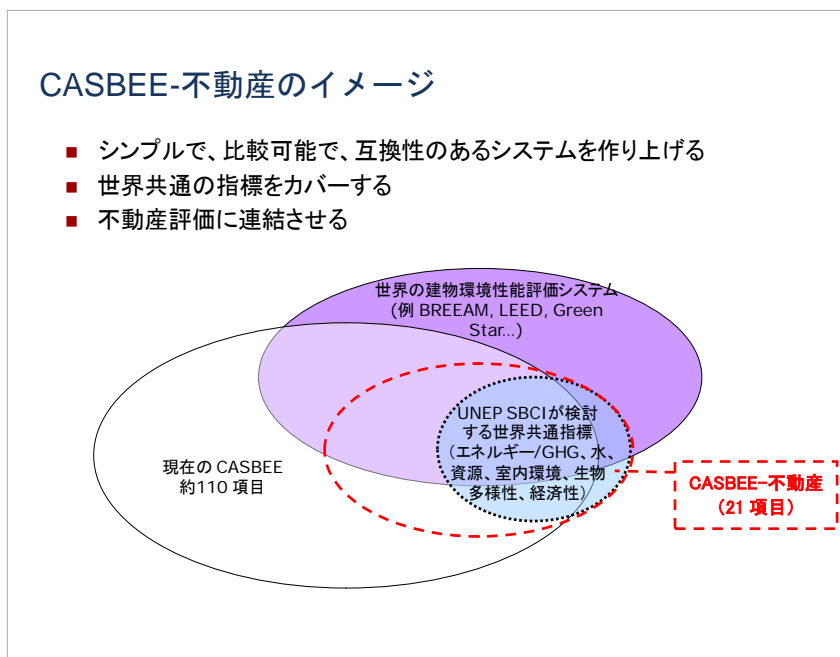
ランク	評価	ランク表示	加点項目の得点	≒
S	すばらしい	★★★★★	78点以上	CASBEE の S 相当
A	大変よい	★★★★	66点以上	CASBEE の A 相当
B+	よい	★★★	60点以上	CASBEE の B+相当
B	必須項目を満足	★★	50点以上	CASBEE の B 相当

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。

必須項目一覧 (オフィス)

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 Is 値 ≥ 0.6 ③倒壊危険度指標 If 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外来生物法の特定期間外来生物 ②外来生物法の未判定外来生物 ③要注意外来生物
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

加点項目一覧（オフィス）

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. 自然エネルギー（太陽光発電他）	
2. 水	1. 水使用量（計算値）	10 点
	2. 水使用量（実績値）	
3. 資源利用／安全	1. 高耐震・免震等	20 点
	2. 再生材利用率・廃棄物処理付加抑制 （当面は躯体・非構造材料のリサイクル材の使用 品目数）	
	3. 躯体材料の耐用年数	
	4. 主要設備機能の更新必要間隔／ 設備の持久力向上のレベル／維持管理のレベル	
4. 生物多様性／敷地	1. 生物多様性の向上 （当面は生物資源の保存・復元・管理、緑の量・ 質の確保）	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	

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点を加えられます。

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。

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- 建築(新築) (日本)	CASBEE- 不動産 (日本)	LEED-NC 2009 (米国)	BREEAM (英国)	Green Star (オーストラリア)	Green Mark (シンガポール)
合 計	100 点	100 点	110 点	110 点	145 点	190 点
持続可能な敷地	25 点	20 点	26 点	28 点	38 点	18 点
節 水	2.25 点	10 点	10 点	6 点	12 点	17 点
エネルギー・ 温室効果ガス	25 点	35 点	35 点	19 点	29 点	116 点
資源利用・安全	27.75 点	20 点	14 点	20 点	22 点	10 点
室内環境品質	20 点	15 点	15 点	15 点	27 点	8 点
マネジメント	0 点	0 点	0 点	12 点	12 点	7 点
革新性	0 点	0 点	6 点	10 点	5 点	17 点
地域性	0 点	0 点	4 点	0 点	0 点	0 点

(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」を参考に作成)

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

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。2016 年 10 月 7 日現在、92 件の認証が行われています。