

# 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-建築（新築）や建築（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）を対象とする。

## 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）

一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター（IBECs）

## 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 年版の改訂では、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。また、2016 年版の改訂では、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。

2021 年版の改訂では、集合住宅及び改修 (オフィス、店舗) が評価対象に加わりました。改修については、改修による価値向上の見える化を促進するため、省エネ改修等を行う場合に、改修工事完了前の予測評価で、認証申請ができるしくみに改められています。

また、全用途共通の改訂として、資源利用/安全の評価項目にバリアフリー計画が追加されました。さらに、CASBEE-建築と同様、地球と人類の持続可能性の向上を目指す SDGs の理念を CASBEE に反映させ、任意で SDGs 達成に向けて建築に体现された各種の取組を簡易評価し関係者に明示するための「建築環境 SDGs (不動産) チェックリスト」が整備されました。

2024 年版の改訂では、投資対象として注目されているホテルが評価対象用途として新たに追加されました。また、オフィス・店舗・集合住宅のエネルギー・水使用量評価基準をコロナ禍前の最新データに差替えたほか、ホールライフカーボン (ライフサイクル CO<sub>2</sub>) の評価が任意評価として追加されました。

## 評価対象

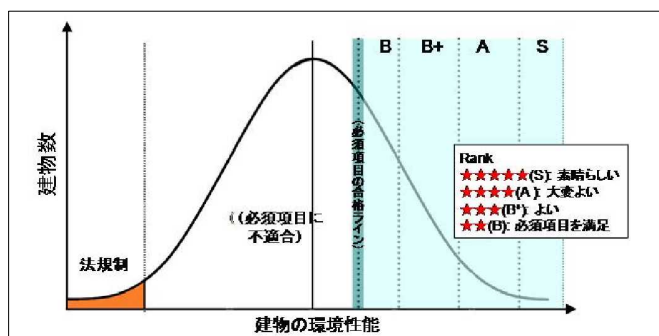
原則として、竣工後 1 年以上経過した既存建築物 (オフィスビル・店舗・物流施設・ホテル・集合住宅)。

## 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-不動産における評価ランクの頻度分布 (イメージ)



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	素晴らしい	★★★★★	78 点以上
A	大変良い	★★★★	66 点以上
B+	良い	★★★	60 点以上
B	必須項目を満足	★★	50 点以上

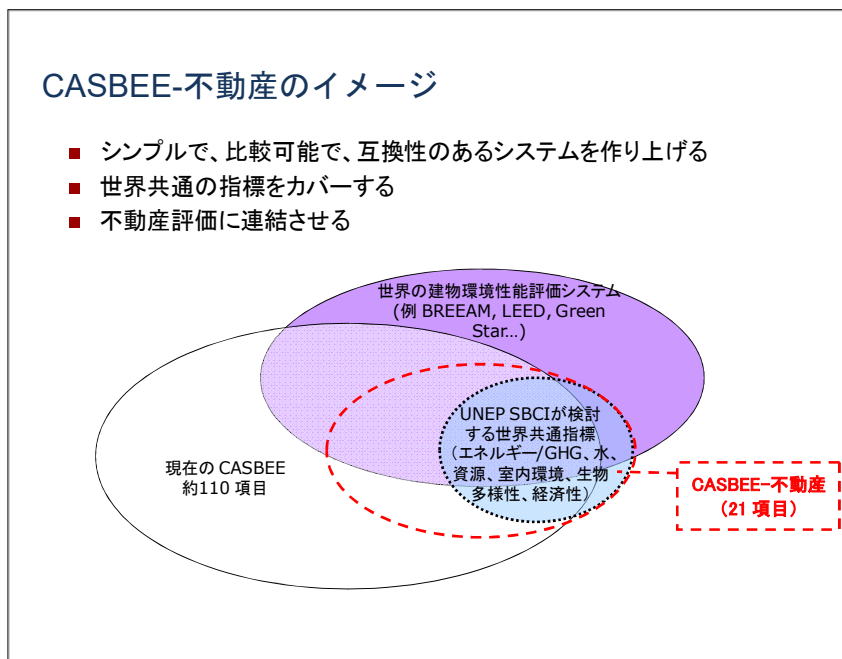
(IBECs「CASBEE-不動産評価マニュアル(2024年版)」をもとに作成)

## 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



(IBECs「CASBEE-不動産評価マニュアル(2024年版)」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。

なお、オフィス、店舗、物流施設、ホテル、集合住宅以外の用途（データセンター、大規模駐車場など）が評価対象となる建物内に含まれる場合には、その部分のエネルギーや水の消費量を除外（同時にその用途の床面積も除外）して評価することが原則とされています。

## 環境性能基準の基礎知識

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（集合住宅を除く）。

### 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（改修の場合は改修後を対象とする） ①新耐震基準に適合（1981年基準以降の建物） ②構造耐震指標 $I_s$ 値 $\geq 0.6$ （1981年基準以前の建物で耐震改修を施しているもの） ③倒壊危険度指標 $I_f$ 値 $\leq 1.0$ （1981年基準以前の建物で耐震改修を施しているもの）
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

（IBECs「CASBEE-不動産評価マニュアル（2024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）	最大 30～ 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・集合住宅は評価対象外の項目	最大 10 点
	2. 水使用量（仕様評価） ※オフィス・店舗・ホテル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	最大 20～ 25 点
	2. 再生材利用率他・廃棄物処理負荷抑制	
	3. 躯体材料の耐用年数	
	4. 主要設備機器の更新必要間隔 設備（電力等）の自給率向上 維持管理 バリアフリー計画	
4. 生物多様性／敷地	1. 生物多様性の向上	最大 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 (集合住宅以外)	1. 昼光利用	最大 10～ 15 点
	2. 自然換気性能	
	3. 眺望・視環境	
	4. 改修による屋内環境向上（改修のみ）	
..... (集合住宅)	1. 自然利用	最大 20 点
	2. 健康・快適	
	3. 防犯対策	

(IBECs「CASBEE-不動産評価マニュアル（2024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。

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、集合住宅では、省エネ計算評価の実績がない物件に限り、標準的な専有部を対象に以下の仕様評価を用いて、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。

省エネルギー（仕様評価）での対策項目（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 照明を倉庫部の過半のエリアに設置
- 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（地下水熱の利用等）
- 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（物資移動設備等）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

省エネルギー（仕様評価）での対策項目（集合住宅）

- 1) 外皮において断熱等性能等級が等級 4 以上（全住戸の平均）
- 2) 日射熱の取得に対する対策をしている
- 3) LD、寝室での窓による自然換気が可能
- 4) LD 等主要室での高効率な冷暖房機器の採用と実装
- 5) 高効率な給湯機器の採用（潜熱回収型ガス給湯器等）
- 6) 標準装備で LED 照明の採用
- 7) 熱回収型換気装置の採用
- 8) その他の省エネルギーの取組みを行っている

（IBECs「CASBEE-不動産評価マニュアル（2024年版）」をもとに作成）

新たに、オフィス又は店舗の改修においては、事前に屋内環境の向上を評価できる枠組みとなっており、以下の改修に係る取り組みのうち該当する項目数に応じて評価が行われます。なお、改修 1 年後の実績評価後は、従来の既存による不動産評価に戻すことが原則とされています。

改修（オフィス・店舗）による屋内環境向上で評価する取組み

建築	1) 屋根断熱強化 2) 外壁断熱強化 3) 開口部断熱強化 4) 日射遮蔽強化（遮蔽フィルム、外ブラインド化等）
照明	5) LED化等による照明発熱の削減 6) タスク・アンビエント照明の採用 7) 照明の個別調整
空調	8) 冷暖同時運転可能化 9) 湿度制御の向上（除湿管理の強化等） 10) 放射冷暖房の採用 11) 空調の変風量化（ドラフト削減） 12) 空気質改善（フィルター、換気風量等） 13) 気流制御の導入（シーリングファン等）
その他	14) エントランス～居住エリアまでの転倒防止・その他

（IBECs「CASBEE-不動産評価マニュアル（2024年版）」をもとに作成）

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。

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 2016年版 (日本)	CASBEE- 建築(新築) 2016年版 (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

（IBECs「CASBEE-不動産評価マニュアル（2024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、IBECs 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、IBECs 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）。

認証の有効期間は、認証書の交付日から5年とされています。なお 2019 年度からは、第三者認証だけでなく、CASBEE 不動産評価員が自主評価を行った評価結果を IBECs に登録し、その情報を HP 上で公開する自主評価登録制度もスタートしています。

## 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活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。2026 年 3 月 24 日時点で 3,581 件の認証が行われています。

(IBECs 調べ [https://www.ibec.or.jp/CASBEE/MP\\_certification/CASBEE\\_MP\\_certified\\_buld\\_list.htm](https://www.ibec.or.jp/CASBEE/MP_certification/CASBEE_MP_certified_buld_list.htm))