

2023 年 10 月

## CASBEE の最新動向と評価マニュアルの改訂概要

## 1. CASBEE ファミリーの最新動向

CASBEE は 2001 年の開発委員会発足以来、用途や目的に合わせた評価ツールの開発を行っている。現在、CASBEE の研究開発については 2008 年 12 月に発足した一般社団法人日本サステナブル建築協会（JSBC）が担っており、評価員制度や認証制度など、CASBEE の普及促進に関する事業については、一般財団法人住宅・建築 SDG s 推進センター（IBECs）で実施している。

CASBEE のツール群は、2023 年 9 月現在、図 1 に示す構成となっている。

公表されている最新版は、2021 年 7 月に、CASBEE-建築（新築）、CASBEE-戸建（新築）、CASBEE 不動産について改訂が行われ、それぞれ 2021 年 SDGs 版が公表された。

また、2019 年に新しいツールとして加わった CASBEE-ウェルネスオフィスについても、2021 年 10 月に 2021 年版が公表され、2020 年度からは、CASBEE ウェルネスオフィス評価員も新設され、評価員講習・試験を実施している。

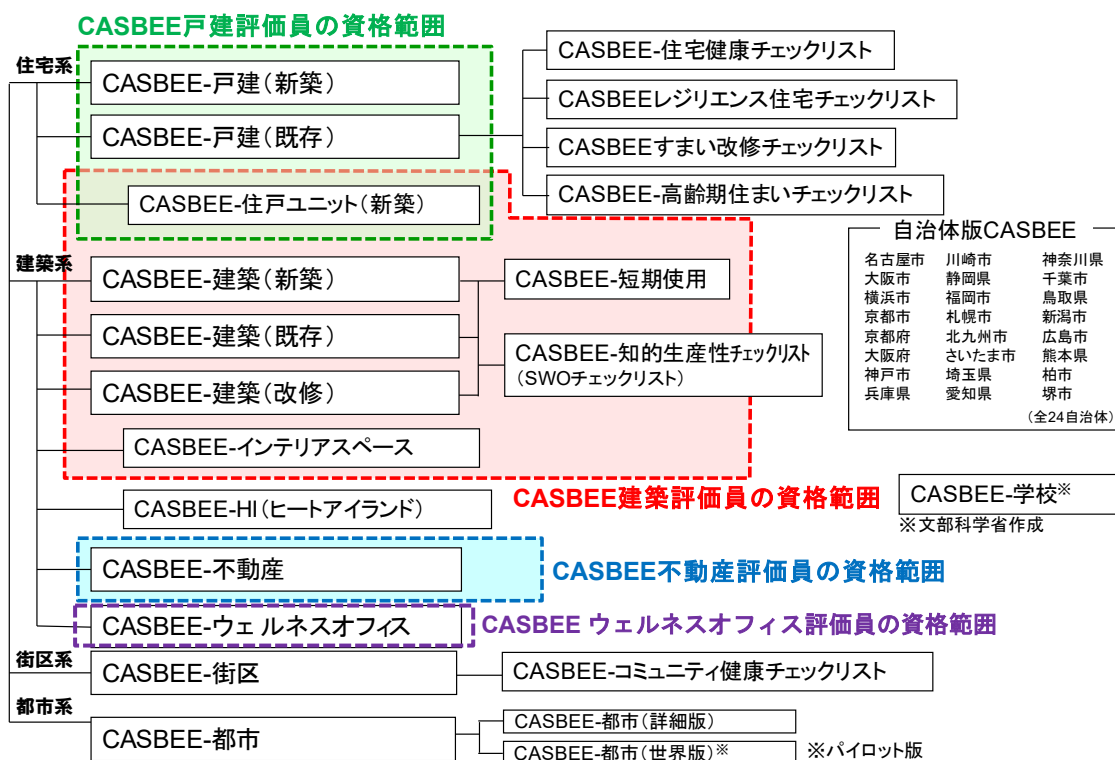


図1 CASBEE ファミリー図 (2023 年 9 月現在)

図中に CASBEE の各評価員の業務範囲となるツールを示す。CASBEE 建築評価員、CASBEE 戸建評価員、CASBEE 不動産評価員、CASBEE ウェルネスオフィス評価員は、評価することができるツールによりその資格が区別されているが、近年のツール改訂や新たなツールの発表等により、業務範囲となるツールが以前と変更となっている。表 1 に評価員資格と業務範囲について整理する。

表 1 評価員資格の種類と業務範囲となるツール

| 評価員の種類              | 業務範囲のツール  |
|---------------------|---|
| CASBEE 建築評価員        | CASBEE-建築（新築、既存、改修）<br>CASBEE-住戸ユニット（新築）<br>CASBEE-短期使用<br>CASBEE-インテリアスペース |
| CASBEE 戸建評価員        | CASBEE-戸建（新築、既存）<br>CASBEE-住戸ユニット（新築）                                       |
| CASBEE 不動産評価員       | CASBEE-不動産  |
| CASBEE ウェルネスオフィス評価員 | CASBEE-ウェルネスオフィス  |

## 2. CASBEE の活用状況

CASBEE は現在、国や地方自治体、民間企業など様々な立場と目的で活用されている。国においては、2012 年より開始された低炭素建築物認定制度において、認定基準における選択的項目の一つとして CASBEE が採用されている。また、IBECs を含む公的機関においても CASBEE を活用した顕彰制度や低利融資制度が実施されるなど、CASBEE によるインセンティブ制度が拡がりつつある（表 2）。その他にも 2025 年大阪・関西万博のパビリオンについては、CASBEE-短期使用を用いて A ランク以上とすることが求められる等、幅広く活用されている。

表 2 CASBEE を利用した顕彰・助成制度等（例）

| 事業名                           | 実施者        | 事業概要  | CASBEE の活用方法  |
|-------------------------------|------------|---|---|
| 低炭素建築物認定制度                    | 国土交通省      | 「都市の低炭素化の促進に関する法律」(都市低炭素化促進法)に基づき、都市の低炭素化に寄与する低炭素建築物を認定する。  | 建築物の低炭素化の促進のために誘導すべきその他の基準（選択的項目）として、所管行政庁が CASBEE を基準に定めることができる。   |
| 共同型都市再構築業務                    | 民間土地開発推進機構 | 民間都市開発事業の施行に要する費用の一部を機構が負担、民間事業者とともに当該事業を共同で施行し、これにより取得した不動産を長期割賦弁済条件で譲渡する制度。   | CASBEE による評価結果が A ランク以上又はこれと同等の環境性能があること  |
| LCCM (ライフサイクルカーボンマイナス) 住宅認定制度 | IBECs      | LCCM 住宅とは、建設時、運用時、廃棄時において省 CO <sub>2</sub> に取組み、さらに太陽光発電等の再生可能エネルギーにより、ライフサイクルを通じての CO <sub>2</sub> 収支をマイナスにする住宅を指す。IBECs では、LCCM 住宅の普及促進を目的とした認定を実施。 | 認定基準の一つとして、CASBEE の戸建評価認証制度に基づき認証された、環境効率ランクが S または A であり、かつライフサイクル CO <sub>2</sub> ランクが、緑☆☆☆☆☆(5 つ星)である住宅を対象としている。 |
| SDGs 賞                        | IBECs      | 建築物として優れた作品であるとともに建築主、設計者、施工者および利用者の協力により、建築物の計画、生産、運用、廃棄にいたる全ての段階における SDGs 達成に向けた顕著な取組で、その普及効果が期待される SDGs 建築物を顕彰する制度。                                | 応募資料として、CASBEE による評価結果を、必須または任意（応募部門により異なる）で提出。   |

また、地方公共団体においても CASBEE の活用が進んでいる。2023 年 9 月現在、24 の地方公共団体において届出制度として CASBEE が導入されている。これら自治体では、一定規模以上の建物の新築時、増改築時には CASBEE の評価結果を提出することを義務付けており、その結果については各自治体のウェブサイトで公表されている。また、評価結果が低い場合には指導等が行われるなど、地域の建築物の環境性能の引き上げに大きく貢献している。届出数の累計は、2022 年 3 月末までに 3.2 万件を超えている。

各自治体では届出制度だけではなく、環境建築物の普及促進を目的として様々なインセンティブ方策を実施している。建築物環境性能表示制度は、CASBEE の評価結果を広告物等に表示することを義務付ける制度であり、大阪市、横浜市など一部の自治体において実施されている。このような表示を行うことで、一般の方への CASBEE の認知を広めるとともに、自主的な環境性能の向上を誘導することを目的として実施されている（図 2）。



図 2 自治体における環境性能表示制度の例

さらに一部の自治体では、CASBEE と連動した住宅ローンの金利優遇等も実施されている。各自治体と金融機関が連携して、CASBEE による評価結果が高い住宅については、住宅ローンの金利優遇を行う制度が実施されている（図 3）。

さらに、自治体が発行する助成制度の判断基準に活用することや、総合設計制度における容積率緩和の要件に用いている例、さらには顕彰制度や自治体独自の認証制度を実施するなど、各自治体において様々な CASBEE を用いたインセンティブ方策を実施されている（表 3）。大阪市では、対象物件の販売・賃貸の広告に表示する場合に CASBEE 評価員による評価を義務化としたり、神戸市では、CASBEE 建築評価員による評価の場合または CASBEE 評価認証機関による認証を取得した場合、申請図書の省略ができるようにしたりと、CASBEE 評価員制度や CASBEE 評価認証制度を活用する動きが広がっている。

- 柏市：[CASBEE 柏（柏市建築物環境配慮制度）について \(kashiwa.lg.jp\)](http://kashiwa.lg.jp)
- 愛知県：[愛知県建築物環境配慮制度 ～CASBEE あいち～ \(pref.aichi.jp\)](http://pref.aichi.jp)
- 京都市：[CASBEE 京都による高評価建築物に係る金融機関の融資制度について \(kyoto.lg.jp\)](http://kyoto.lg.jp)
- 広島市：[環境配慮型分譲マンションの普及促進制度 \(hiroshima.lg.jp\)](http://hiroshima.lg.jp)
- 川崎市：[制度と連携した金利優遇などの紹介 \(city.kawasaki.jp\)](http://city.kawasaki.jp)

図 3 自治体版 CASBEE による住宅ローン等金利優遇制度の例

表3 自治体によるインセンティブ方策の例

| 項目                  | 自治体名    | 実施内容  |
|---------------------|---------|---|
| 総合設計制度等における容積率緩和の条件 | 名古屋市    | CASBEE 名古屋の評価に応じて容積率緩和を更に割増(通常は 200%までのところ、S ランクは上限 250%まで緩和)                     |
|                     | 埼玉県     | CASBEE 埼玉県の重点項目の得点に応じて、容積率緩和を最大 20%更に割増。  |
|                     |         | (総合設計制度の許可要件として利用)<br>大阪市,福岡市,北九州市等 B+ランク以上で許可<br>横浜市,さいたま市,千葉市,堺市,柏市等 A ランク以上で許可 |
| 助成制度の判断基準として利用      | 新潟市     | まちなか再生建築物等整備事業において、採択要件の一つとして CASBEE の評価結果を活用 (CASBEE 新潟で A ランク以上)                |
|                     | 川崎市     | 創エネ・省エネ・蓄エネ機器導入補助事業における採択要件として CASBEE の評価結果を活用 (CASBEE-戸建(新築)で A ランク以上となる住宅に追加補助) |
|                     | 見附市     | 見附市住替え促進中古住宅取得補助制度における判断基準として採用 (CASBEE-戸建(新築)の各項目で、市の設定するレベルを満たすこと)              |
| 顕彰制度の実施             | 大阪府、大阪市 | おおさか環境にやさしい建築賞  |
|                     | 京都市     | 京(みやこ)環境配慮建築物   |
|                     | 神戸市     | 神戸市都市デザイン賞(地球にやさしい CASBEE 建築部門)   |
|                     | 静岡県     | くらし・環境部環境配慮建築物表彰制度  |
|                     | 柏市      | 柏市環境配慮建築物表彰制度   |
| 自治体独自の認証制度          | 横浜市     | 横浜市への届出物件のうち希望者を対象(新築)に、横浜市独自の認証制度を実施(2023年9月現在、11物件)                             |

### 3. 評価員制度と認証制度の動向

CASBEE は基本的に誰もが自由に利用できるツールとして開発されているが、評価結果に対する透明性や客観性、正当性などを問う場面において、評価結果の質を担保する制度が必要であることから、当財団では CASBEE による評価員制度や認証制度を実施している。

#### (1) CASBEE 評価認証制度

CASBEE 評価認証制度は、対象とするツールによって 5 つの制度に分かれている。「CASBEE 建築評価認証制度」は、CASBEE-建築(新築、既存、改修)と CASBEE-短期使用による評価について認証を与えるものである。認証を受けようとする者は、審査資料を作成し、財団が認定した認証機関に申請を行い、認証機関は各評価項目についてその内容を審査し、全て正しく評価されていると認められる場合に認証書を交付する、というプロセスで認証が行われる。CASBEE 建築評価認証については、2022 年 8 月末時点で、571 件の建物が認証を受けている。その他の認証制度の概要と認証数については表 4 に示す通りである。これら 5 つの制度を合計すると、これまでに 1,700 件を超える建物またはプロジェクトが CASBEE 評価認証を取得しており、環境性能が高い建物であることを証明する手段としての利用が拡大している。

CASBEE 評価認証認定機関は、認証制度における申請の受付や物件審査、認証書の交付まで、認証に関する全ての業務を実施する機関であり、IBEC により認定を受けた機関である。2022 年 9 月現在、14 の機関が認定を受けており、認証業務を実施している(表 5)。

表 4 CASBEE 評価認証制度の種類と認証数

| 制度名                      | 認証対象のツール                            | 認証数<br>(2023年8月末時点) |
|--------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| CASBEE 建築評価認証制度          | CASBEE-建築（新築,既存,改修）、<br>CASBEE-短期使用 | 769 件               |
| CASBEE 戸建評価認証制度          | CASBEE-戸建（新築）                       | 280 件               |
| CASBEE 不動産評価認証制度         | CASBEE-不動産                          | 1435 件              |
| CASBEE 街区評価認証制度          | CASBEE-街区                           | 7 件                 |
| CASBEE ウェルネスオフィス<br>評価認証 | CASBEE-ウェルネスオフィス                    | 111 件               |

表 5 CASBEE 評価認証機関一覧（2023年9月現在）

| 認定番号   | 認定日              | 機関名                       | 区分                 |
|--------|------------------|---------------------------|--------------------|
| 第 1 号  | 平成 22 年 7 月 28 日 | <u>株式会社 ERI ソリューション</u>   | 第二号,第三号            |
| 第 2 号  | 平成 20 年 2 月 29 日 | <u>SBI アーキオリティ株式会社</u>    | 第二号,第三号            |
| 第 3 号  | 平成 20 年 2 月 29 日 | <u>一般財団法人ベターリビング</u>      | 第一号,第二号<br>第三号,第四号 |
| 第 4 号  | 平成 20 年 2 月 29 日 | <u>一般財団法人日本建築センター</u>     | 第二号,第三号<br>第四号     |
| 第 5 号  | 平成 21 年 3 月 31 日 | <u>株式会社グッド・アイズ建築検査機構</u>  | 第一号,第二号<br>第三号     |
| 第 6 号  | 平成 21 年 3 月 31 日 | <u>株式会社東京建築検査機構</u>       | 第二号,第三号<br>第四号     |
| 第 7 号  | 平成 21 年 3 月 31 日 | <u>ビューローベリタスジャパン株式会社</u>  | 第一号,第二号<br>第三号,第四号 |
| 第 8 号  | 平成 21 年 3 月 31 日 | <u>株式会社確認サービス</u>         | 第一号,第二号<br>第三号     |
| 第 9 号  | 平成 21 年 3 月 31 日 | <u>ハウスプラス確認検査株式会社</u>     | 第一号,第二号<br>第三号,第四号 |
| 第 10 号 | 平成 21 年 3 月 31 日 | <u>SOMPOリスクマネジメント株式会社</u> | 第二号,第三号<br>第四号     |
| 第 12 号 | 平成 25 年 10 月 9 日 | <u>日本管財株式会社</u>           | 第三号,第四号            |
| 第 13 号 | 平成 25 年 10 月 9 日 | <u>日本建築検査協会株式会社</u>       | 第二号,第三号            |
| 第 16 号 | 令和 2 年 6 月 1 日   | <u>大和不動産鑑定株式会社</u>        | 第三号                |
| 第 17 号 | 令和 3 年 12 月 7 日  | <u>株式会社谷澤総合鑑定所</u>        | 第二号,第三号<br>第四号     |

第一号：CASBEE-戸建（新築） 第二号：CASBEE-建築（新築、既存、改修）、短期使用、自治体版  
 第三号：CASBEE-不動産 第四号：CASBEE-ウェルネスオフィス

## (2) CASBEE 評価員登録制度

CASBEE 評価員登録制度は、CASBEE による評価を正しく実施できることを IBEC が認めた者を評価員として登録する資格者制度であり、扱うことができるツールにより、「CASBEE 建築評価員」、「CASBEE 戸建評価員」、「CASBEE 不動産評価員」「CASBEE ウェルネスオフィス評価員」という 4 つの資格がある。

2023 年 4 月現在の登録者数は、4 つの資格を合計すると 1 万 3 千名を超える方（複数の資格を取得している者の重複を含む）にご登録を頂いている。

CASBEE 評価員の資格については、前述のように利用機会が徐々に増えてきているが、ここで、資格を取得し維持することに対するメリットを図 4 に示す。このうち③として、第三者からの依頼により CASBEE の評価を行う場合には CASBEE 評価員の資格が必要、ということを挙げている。第三者に評価結果を提供する場合には、その内容に対する説明責任が伴うため、責任の所在を明確にすると共に顧客等に対して一定の質が担保された評価結果であることを示す必要がある。このため、このような場面では CASBEE 評価員が必ず評価を行うことと定めている。

なお、CASBEE 建築評価員の登録者は、戸建評価員、不動産評価員、ウェルネスオフィス評価員の資格を受験免除（受講と登録のみ必要）で取得することができる特例を設けている。今後、複数の資格取得をお考えの際には参考にして頂きたい。

- ① CASBEE による評価を正しく行うことができる能力があることを明示できる。
- ② 認証制度に申請する際には、評価員による評価の実施が必要。
- ③ 業務として、第三者から委託を受けて CASBEE の評価を行う場合には、評価員の資格が必要。  
（評価員制度要綱による）
- ④ 自治体への評価結果の届出の際に、評価員による評価を義務づける動き。（例：大阪市）
- ⑤ コンペ・プロポーザル、設計業務発注等の際に CASBEE の評価結果を提出させる動きも活発になってきており、評価員資格の有無が問われる機会が増加。

※CASBEE 建築評価員の登録者は、戸建評価員、不動産評価員、ウェルネスオフィス評価員の資格を受験免除（受講及び登録が必要）で取得することができる。

図 4 CASBEE 評価員の資格取得のメリット

## 4. CASBEE 評価マニュアルの概要

※ 登録更新に際して購入は必須ではありません。

当財団では、CASBEE を広くご活用頂くため、CASBEE のウェブサイトにて各ツールのダウンロードサービスを行っているほか、下記の最新版評価マニュアルについては印刷物として販売しています。最新版のマニュアルをお持ちでない方は当財団ホームページよりご購入いただけます。

次の URL よりお申し込み下さい。 <https://www.ibec.or.jp/tosyo/index.html>

### 最新のマニュアルのご紹介

#### 『CASBEE-建築(新築)評価マニュアル (2021 年 SDGs 対応版) 』

CASBEE-建築 (新築) は、設計者やエンジニア、建築主等が新築時の設計・施工段階で建築物の環境性能を評価するためのツールです。2021 年 SDGs 対応版では、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みを簡易評価し関係者に明示するための「建築環境 SDGs チェックリスト」を整備しました。

A4 判 313 頁 8,580 円(税込)

#### 『CASBEE-戸建(新築)評価マニュアル (2021 年 SDGs 対応版) 』

CASBEE-戸建 (新築) は、戸建住宅の新築時の設計内容に基づいて総合的な環境性能を評価するツールです。本書は、評価の仕組み、評価方法、評価基準等について解説されており、実際に住宅を評価する際に必須となるマニュアルです。2021 年 SDGs 対応版では、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みを簡易評価し関係者に明示するための「建築環境 SDGs チェックリスト」を整備しました。

A4 判 285 頁 8,030 円(税込)

#### 『CASBEE-不動産評価マニュアル (2021 年 SDGs 対応版) 』改訂

CASBEE-不動産は、不動産市場における CASBEE の活用を促進する目的で開発されたツールであり、不動産価値に影響を与える環境要素に評価項目を絞り込んでいます。2021 年 SDGs 対応版では、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みを簡易評価し関係者に明示するための「建築環境 SDGs チェックリスト」を整備しました。

評価対象は、これまでの竣工後 1 年以上経過した「オフィス・店舗・物流施設 (及びそれらの複合用途) 」に新たに「集合住宅」が加わり、また改修後の評価にも対応するツールに改訂されました。

A4 判 182 頁 5,390 円(税込)

#### 『CASBEE-ウェルネスオフィス評価マニュアル (2021 年版) 』

CASBEE-ウェルネスオフィスは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するツールです。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価します。2021 年版では、解説や補足の充実を図るとともに、感染予防対策に関する取組みを評価の一部に追加しました。

A4 判 120 頁 3,960 円(税込)