

ビューローベリタスのCASBEE認証に関する 取り組みについて

ビューローベリタスジャパン(株) 建築認証事業本部 建築環境評価部 主任監査員 柳瀬 真紀



1. はじめに

近年の気候変動や増加し続ける家庭部門・業務その他部門のエネルギー消費への対応、建設・運用段階の資源削減など、建築物の環境負荷低減対策が急務である。

また、建築物の室内環境性能や機能性向上により快適性・知的生産性の向上を図り、さらなる企業競争力の向上、有能な人材の確保を求める声が高まっている。

建築物のエネルギー消費性能に特化した性能表示制度としては、2013年に国土交通省から制定されたガイドラインに基づいて第三者機関にて評価されるBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）がある。建築物のエネルギー消費性能の「見える化」を通じて、性能の優れた建築物がマーケットで適切に評価され、選択されることがねらいである。

一方、CASBEEは建築物のエネルギー消費性能に限定せず、広く包括的に建築物の環境性能を評価するツールである。エネルギー消費量や資源消費量の削減は、水光熱費や更新費等の運用段階のコストに直結し、居住環境性能の向上とあわせて不動産価値の向上につながる。建築物の環境負荷当りの環境品質・性能、すなわち建築物の環境性能効率を表現したCASBEEは、建築物の環境性能、また不動産価値の「見える化」そのものといえる。

CASBEEを活用した建築物の環境性能の「見える化」が今まさにマーケットに求められている。

2. 弊社の環境認証に対する取り組み

弊社は従来から、CASBEE認証業務をはじめ、LEED、BREEAM等の各国の環境認証制度の認証サポート業務を広く実施してきた。各国の環境認証担当者の資格をフランス本社で管理しており、グローバルな対応を実施している。例えば、中国の顧客が日本の不動産を取得する際、日本のCASBEE認証を取得したいというような案件にも対応している。

さらに、各国の環境認証制度を扱うことができる強みを生かしてCASBEE、LEED、BREEAMの比較を実施し、CASBEEが建築物の環境性能をバランス良く、総合的に評価できるツールであることを顧客に説明している。

3. CASBEE認証の認証実績と動向

平成27年度（2015年度）のCASBEEの認証件数は62件（CASBEE評価認証機関（全14機関）実施分を含む¹⁾）である。その内訳は、CASBEE建築35件、CASBEE戸建6件、CASBEE不動産21件である。一方、弊社の2015年の認証件数は、CASBEE建築12件とCASBEE不動産8件、計20件である（図1参照）。

全機関分の認証件数は年度末締め、弊社の認証件数は年末締めであるため単純比較はできないが、2015年の弊社マーケットシェアは、CASBEE建築、CASBEE不動産とも概ね3割強といえる。若干母数が少ないが、2011年から2015年の弊社の認証実績におけるCASBEE認証、特にCASBEE建築（新築）における各種動向を次節以降に述べる。

3.1 認証に使用される評価ツール

過去5年間における弊社の認証実績を図1に示す。使用された評価ツールは2011年から2014年の全てと2015年の6割がCASBEE建築（新築）である。2013年にCASBEE不動産がリリースされたため、2015年には4割がCASBEE不動産による認証であった。2015年の認証実績に締める割合と件数、また2016年9月末時点ですでに16件の認証実績があることから判断すると、CASBEE不動産の認証実績は増加しているといえる。簡易に評価できることがその理由と考えられる。

3.2 認証建物の用途と評価段階

過去5年間のCASBEE建築（新築）における認証建物の用途を図2、その割合を図3に示す。過去5年間では事務所系がもっとも多く、4割強を占めた。次に、物流・倉庫、住宅、医療福祉、次に工場、商業が続く。2013年までは物流・倉庫の認証はなかったが、2014年、2015年と2年続けて申請が提出されており、昨今の環境配慮型物流施設の増加を反映している。

過去5年間のCASBEE建築（新築）における評価段階を図4及び図5に示す。実施設計段階の評価が約8割を占めた。

3.3 認証ランクとBEE値の推移

過去5年間のCASBEE建築（新築）における認証ランクを図6及び図7に示す。Sランクがもっとも多く5割強、次いでAランクが4割弱を占めた。B-ランクやCランクの申請は過去にない。環境配慮対策がなされた建物について認証が申請されている。

次に過去5年間のCASBEE建築（新築）における認証建物のBEE値平均の推移を図8に示す。2011年のBEE値平均が4.7と突出しているのは、BEE値が9.7という認証建物があり、かつ認証件数が4件と少なかったためである。2012年以降は、BEE値平均が2.2から2.8、すなわちAランクのほぼ中央値からSランクに近づくように推移している。認証建物の環境性能が年々向上しているといえよう。

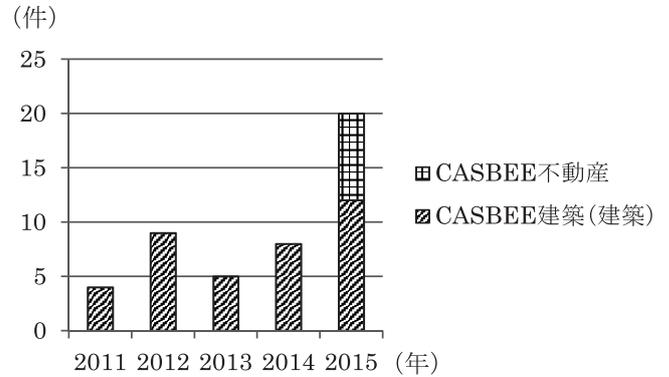


図1 CASBEE認証の実績

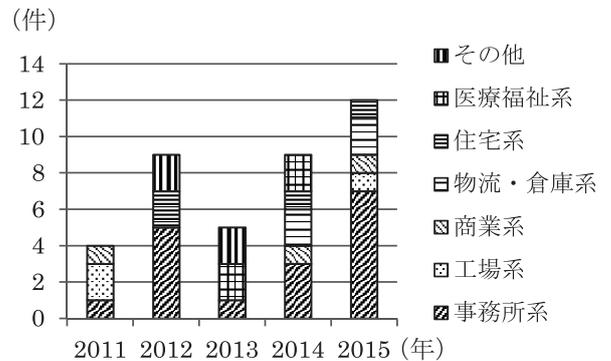


図2 CASBEE建築(新築)の認証建物の用途

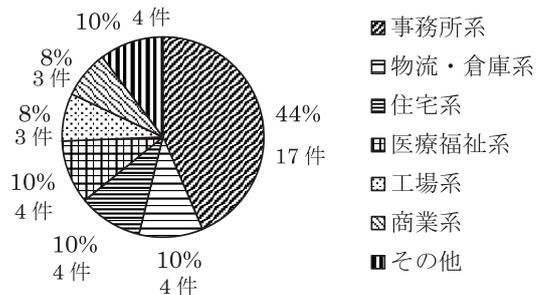


図3 CASBEE建築(新築)の認証建物の用途割合

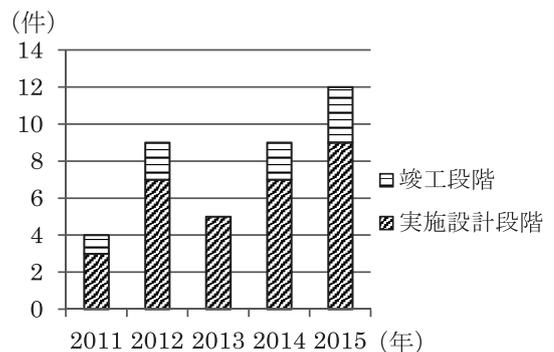


図4 CASBEE建築(新築)の評価段階

4. CASBEE 認証をめぐる顧客の動向

CASBEE 認証の取得理由として最も多いのは、企業がCSR活動、特に環境への取組みを示すための取得である。すなわち、環境配慮建物で企業活動が行われている、また環境配慮建物を商品として提供していることを示すためである。政令指定都市をはじめ、24自治体（2015年9月現在）²⁾で運用されているCASBEE自治体の評価結果を利用する企業もある。また評価結果において透明性が高い第三者認証を要求する企業が、CASBEE 認証の主な顧客である。建築主要求事項にCASBEE 認証のランクと取得をあらかじめ明記する例や、設計者や施工者を決める際のコンペ要綱や入札要綱にCASBEE 認証のランクと取得を前提条件とする例もある。

この他、CASBEE自治体の運用がない地域において、建設計画が大規模であり環境への配慮の検討が必要等の理由で、自治体が建築主に依頼して第三者認証に至るケースもある。

また、CASBEE建築（新築）には、竣工後3年間評価結果を有効とする期限がある。CASBEE建築（新築）の期限後においても、CASBEE建築（既存）等の評価ツールで評価の継続実施に取り組む建築主も登場しはじめた。

さらに、グローバルな企業活動を行う企業の中に、CASBEE 認証とLEED 認証の両方の取得をめざし、設計の早期段階から取り組みを行う企業もでてきた。CASBEEとLEEDは、その目的はほぼ同様であるが、風土や気候に起因する差異、互いの法律や様々な基準に起因する差異が比較的多くある。従って、両方の認証に取り組む場合には、両者の要求事項をよく整理しながら、環境配慮対策を設計に盛り込む必要がある。

CASBEE不動産の認証の増加も最近の動向である。依頼先の多くは投資会社や信託銀行の不動産部門である。既存不動産の評価にCASBEE不動産が一役買っていることのあらわれといえる。

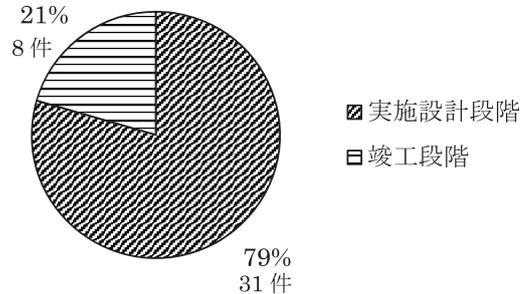


図5 CASBEE 建築（新築）の評価段階の割合

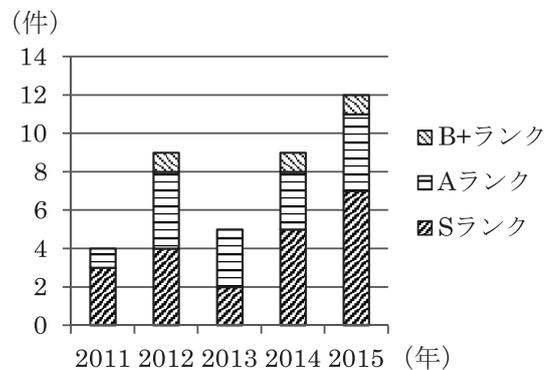


図6 CASBEE 建築（新築）の認証ランク

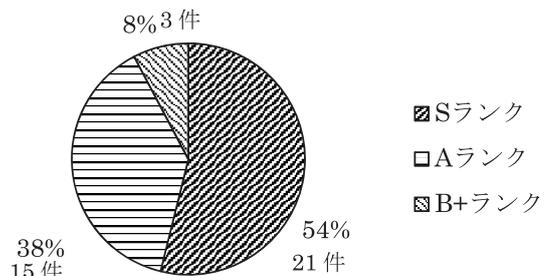


図7 CASBEE 建築（新築）の認証ランクの割合

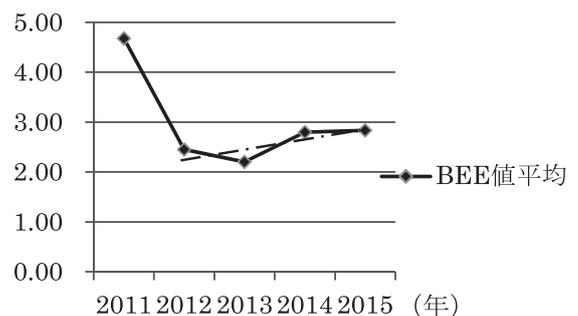


図8 CASBEE 建築（新築）のBEE 値平均の推移

5. CASBEE のさらなる発展のために

CASBEE が建築物の環境性能の「見える化」ツールとして今後さらなる発展をするための方策を次節以降に述べる。

5.1 取得メリットの定量化

前章では、CASBEE 認証の取得理由を述べた。最も多い取得理由は、企業の環境配慮活動を示すためであり、定性的な理由にとどまっている。しかし、認証建物の運用においては、水光熱費や運用費の削減、居住者満足度向上や採用率増加等の効果が想定される。今後 CASBEE 認証がより広く活用されるためには、これらの認証取得のメリットの定量化と普及のためのマーケティングが必須と考える。

2002 年の運用開始以来、CASBEE 認証件数は累積 534 件 (2016 年 5 月 13 日現在)²⁾、CASBEE 自治体の届出件数は累積 16,471 件 (2015 年 3 月 31 日現在)²⁾、両者を合わせると合計 17,005 件である。認証件数には、CASBEE 建築、CASBEE 戸建、CASBEE 不動産、CASBEE 街区による認証物件、認証有効期限が切れた物件も含む。

CASBEE 自治体の届出件数は CASBEE 認証件数の約 30 倍である。CASBEE 自治体は CASBEE の普及に大きな貢献をしたといつてよい。しかし、CASBEE 自治体は、各々の自治体の方針に従い評価内容がカスタマイズされているため、CASBEE 認証取得のメリットの定量化を目的としたデータとしては不向きである。取得メリットの定量化のためには CASBEE 認証物件のデータを利用すべきであり、さらなる認証件数の増加につとめることが必要と考える。

5.2 不動産価値への反映とインセンティブ

前節で述べた取得メリットの定量化は不動産価値への反映に結びつく。実際に、米国では LEED の取得メリットが定量化され公表されている。また、不動産探しのサイトに LEED 認証の取得の有無が不動産情報のひとつとして掲載されている。

日本でも不動産評価の活用普及をめざして CASBEE 不動産が導入されて 3 年が経過し、92 件 (2016 年 6

月 17 日現在)²⁾ の認証件数の実績ができた。CASBEE 認証の累積件数の約 17% が CASBEE 不動産によるものであり、その認証件数は大きく伸びているといえる。前章で述べたとおり、弊社でも CASBEE 不動産の認証件数は伸びており、2015 年は 8 件、2016 年 9 月時点ですでに 16 件である。今後さらに認証件数が増え、CASBEE 不動産による認証物件のデータが不動産評価に反映されることにより、CASBEE 不動産で優れた評価を受けた物件は、不動産価値が高く、マーケットで選択されるという流れとなることが望まれる。

最後に、CASBEE 認証は各種助成事業や利子補給制度等の参加要件になっているが、税制優遇などのインセンティブの拡充も CASBEE 認証の普及の拡大に必要であろう。

最後に、CASBEE が持続可能な社会により一層貢献することを願ってやまない。

<参考文献>

- 1) 建築環境・省エネルギー情報 IBEC No.215, Vol.37-2, 2016 年 7 月, (一財) 建築環境・省エネルギー機構
- 2) (一財) 建築環境・省エネルギー機構
<http://www.ibec.or.jp/>