

# 第 24 回CASBEE公開セミナー

## 講演資料

- 日時 2025 年 12 月 8 日(月)
- 時間 13:30～16:10
- 場所 Zoom ウェビナー

不許複製

主催 IBECs 一般財団法人  
住宅・建築 SDGs 推進センター  
Institute for Built Environment and Carbon Neutral for SDGs

共催 JSBC 一般社団法人  
日本サステナブル建築協会

## 第 24 回 CASBEE 公開セミナー 講演資料 目次

	通しページ
プログラム .....	3
開催の挨拶 .....	4
1. 建築物の環境配慮評価ツールの国際動向とCASBEEの国際展開	
1.1 世界の建築物の環境配慮評価ツールの動向とCASBEEの国際展開 .....	5
2.2 GRESBの最新動向と建築物環境認証の役割 .....	22
2. CASBEE各ツールの最新開発状況及び普及状況	
2.1 CASBEE-不動産の普及状況とホテル用途拡大について .....	32
2.2 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂、ウェルネス不動産の公開について .....	37
2.3 CASBEE-ウェルネスホテル（仮称）の開発について .....	52
2.4 CASBEEのホールライフカーボン評価の考え方について .....	63
2.5 CASBEE-低層集合(新築)正式版公開に向けて .....	80

## 第24回 CASBEE 公開セミナー プログラム

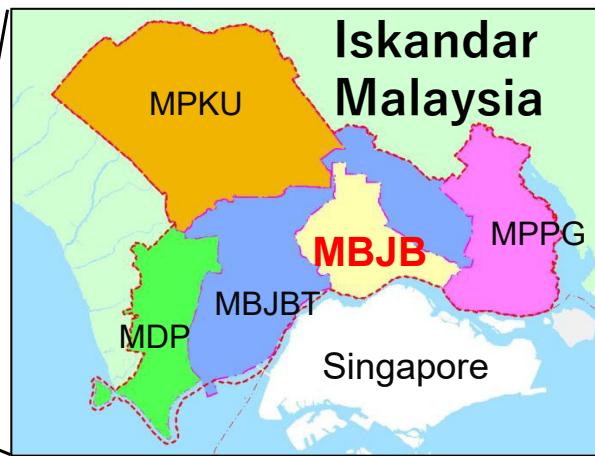
### ～CASBEE に関する国際動向と最新ツール開発状況～

1. 主 催：一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター
2. 共 催：一般社団法人 日本サステナブル建築協会
3. 日 時：2025年12月8日(月) 13:30～16:10
4. 場 所：Zoom ウェビナー
5. 参 加 費：無料
6. 配布資料：事前配布(Webサイトからダウンロード)
7. 募集人員：500名

#### 8. プログラム

時 間	演 題
13:30 (10分)	<b>開会の挨拶</b> 一般財団法人 住宅・建築 SDGs推進センター 理事長／慶應義塾大学名誉教授 伊香賀 俊治 氏 国土交通省 住宅局 参事官(建築企画担当)付課長補佐 平山 鉄也 氏
13:40 (30分)	<b>1. 建築物の環境配慮評価ツールの国際動向とCASBEEの国際展開</b> <b>1.1 世界の建築物の環境配慮評価ツールの動向とCASBEEの国際展開</b> CASBEE研究開発委員会委員／慶應義塾大学准教授 川久保 俊 氏
14:10 (20分)	<b>1.2 GRESBの最新動向と建築物環境認証の役割</b> CSRデザイン環境投資顧問株式会社シニアコンサルタント 名木田 早紀 氏
14:30 (10分)	<b>(休憩)</b>
14:40 (15分)	<b>2. CASBEE各ツールの最新開発状況及び普及状況</b> <b>2.1 CASBEE-不動産の普及状況とホテル用途拡大について</b> CASBEE-不動産検討小委員会委員長／三井住友信託銀行環境不動産担当部長 伊藤 雅人 氏
14:55 (20分)	<b>2.2 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂、ウェルネス不動産の公開について</b> CASBEE-ウェルネス建築検討小委員会委員長／千葉大学大学院教授 林 立也 氏
15:15 (15分)	<b>2.3 CASBEE-ウェルネスホテル(仮称)の開発について</b> CASBEE-ウェルネス建築検討小委員会幹事／日本大学准教授 久保 隆太郎 氏
15:30 (20分)	<b>2.4 CASBEEのホールライフカーボン評価の考え方について</b> CASBEE-LCCM検討小委員会委員長／東京大学大学院教授 清家 剛 氏
15:50 (15分)	<b>2.5 CASBEE-低層集合(新築)正式版公開に向けて</b> CASBEE-すまい検討小委員会委員長／東京大学大学院教授 清家 剛 氏
16:05 (5分)	<b>3. 事務連絡</b>
16:10	<b>閉 会</b>

# 開会挨拶



CASBEE ISKANDAR / Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency

Building  
(New Construction)

CASBEE ISKANDAR for Building  
Technical Manual Pilot Version 2016



Prepared by:  
ISKANDAR, Johor State Government, Keio University, Hosei University, UTM

In Collaboration with:  
IBECs, Keio University, Hosei University

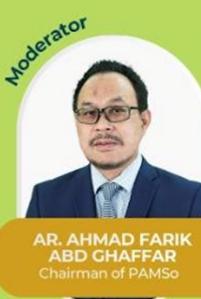
一般財団法人 住宅・建築SDGs推進センター 理事長  
慶應義塾大学名誉教授 伊香賀俊治

IBECs 一般財団法人 住宅・建築 SDGs 推進センター 理事長 / 慶應義塾大学名誉教授 伊香賀俊治  
Institute for Built Environment and Carbon Neutral for SDGs President / Prof. Emeritus, Keio University Toshiharu IKAGA

1

## LAUNCHING CEREMONY 8 Dec 2025 @Johor Bahru City Council CASBEE ISKANDAR – MBJB – GREEN DEVELOPMENT AND CHALLENGES @MBJB 2025-2030

### Forum 1: Green Building Industry



AR. AHMAD FARIK  
ABD GHAFAR  
Chairman of PAMSo



DATUK SERI UTAMA IR.  
HASNI BIN MOHAMMAD  
Johor State Economic &  
Investment Advisor



DATO' HAJI MOHD.  
NOORAZAM BIN DATO'  
HAJI OSMAN  
Chief Executive of IRDA



MR. GERARD SOOSAY  
CEO of Sunway Properties  
(Southern Region)

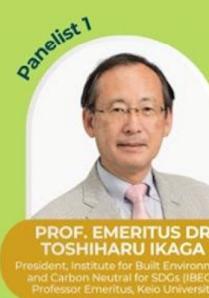


MS LINDY TAN  
Chairperson of Real Estate and  
Housing Developers Association (REHDA) Johor

### Forum 2: What is CASBEE Iskandar?



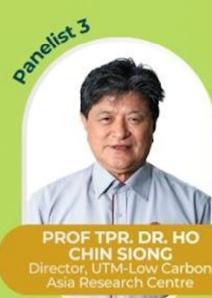
TPR. CHAU LOON WAI  
Director, UTM-Low Carbon  
Asia Research Centre



PROF. EMERITUS DR  
TOSHIHARU IKAGA  
President, Institute for Built Environment  
and Carbon Neutral for SDGs (IBECs)  
Professor Emeritus, Keio University



MRS. KAMISAH  
MOHD GHAZALI  
Head, Resilient  
Environment of IRDA  
Asia Research Centre



PROF TPR. DR. HO  
CHIN SIONG  
Director, UTM-Low Carbon  
Asia Research Centre

CASBEE ISKANDAR / Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency

Building  
(New Construction)

CASBEE ISKANDAR for Building  
Technical Manual Pilot Version 2016

Prepared by:  
ISKANDAR, Johor State Government, Keio University, Hosei University, UTM

In Collaboration with:  
IBECs, Keio University, Hosei University

# 世界の建築物の環境性能評価ツールの動向と CASBEEの国際展開

川久保 俊

慶應義塾大学理工学部システムデザイン工学科准教授

Shun KAWAKUBO

Keio University |

コンテンツ

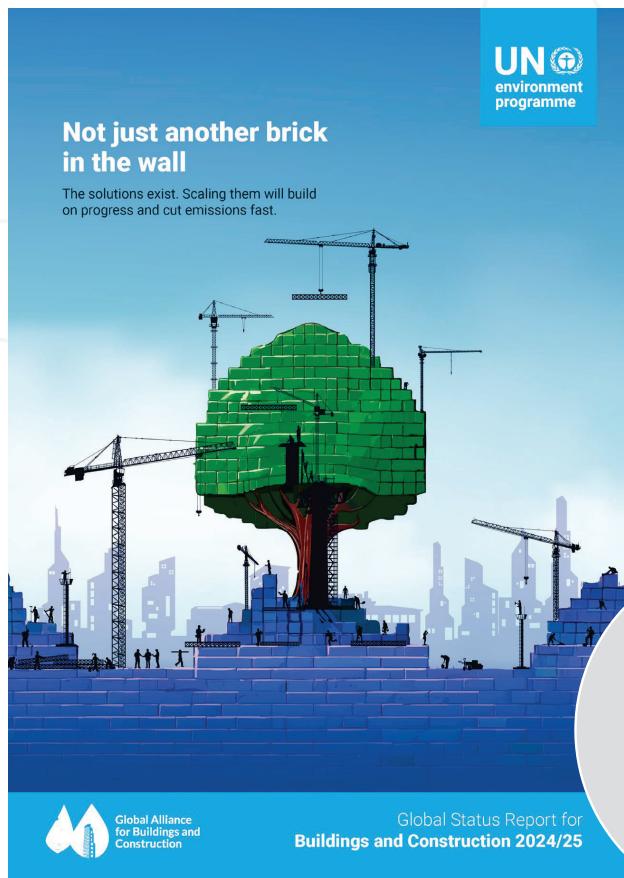
建築物の環境性能評価が必要とされる背景

世界の代表的な建築物の環境性能評価ツールの概要

世界の建築物の環境性能評価ツールの開発動向

CASBEEの特徴と国際展開の現状

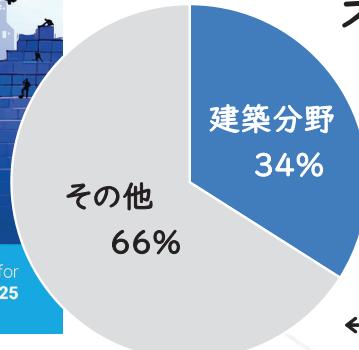
# 建築物の環境性能評価が必要とされる背景



建築分野は世界のエネルギー消費の32%、CO<sub>2</sub>排出量の34%を占める

性能評価ツールが設計・運用の“物差し”として機能している

政策、認証制度、ESG投資、不動産価値と密接に結びつきつつある



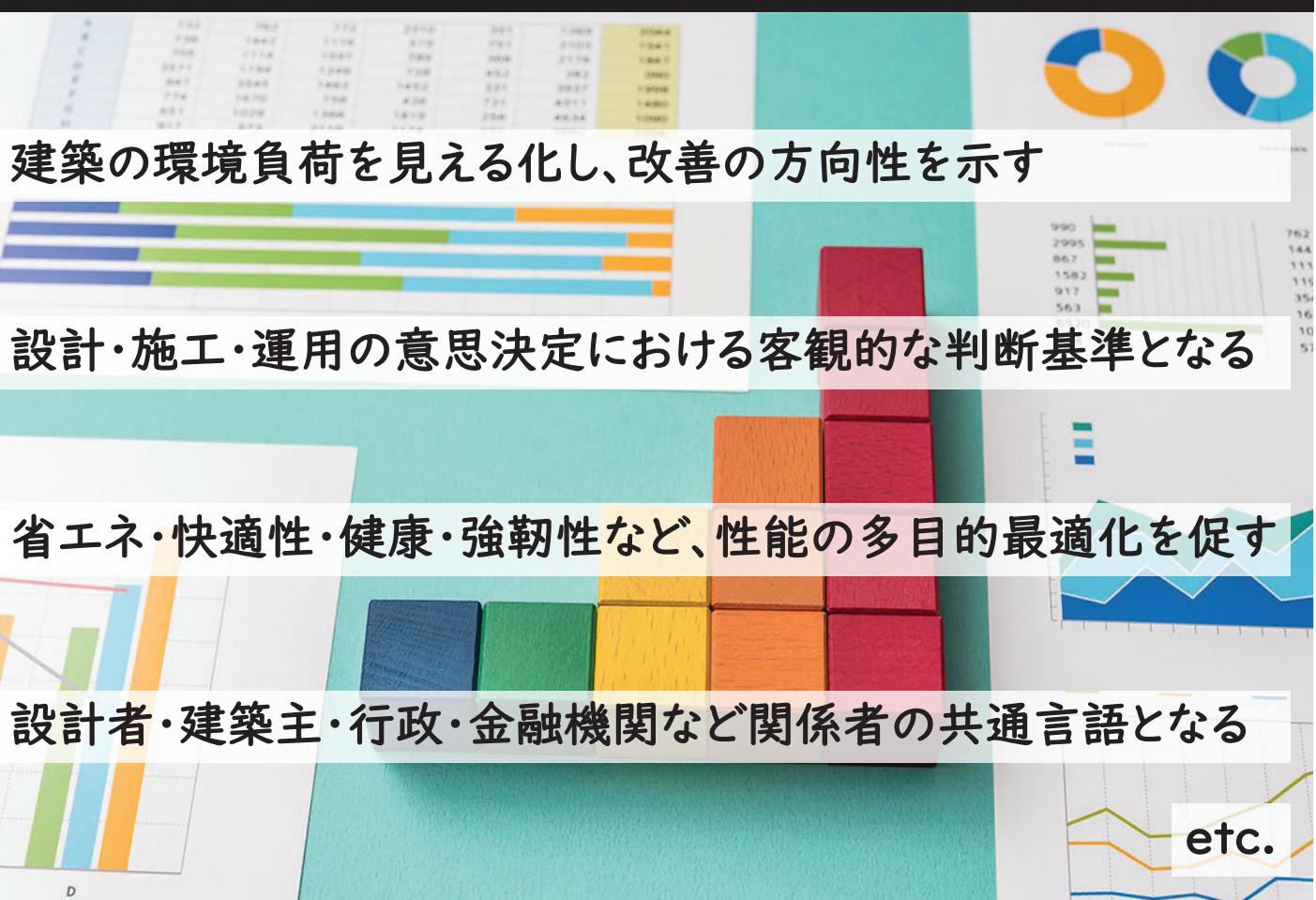
← 世界のCO<sub>2</sub>排出量の内訳

出典: UNEP/Global ABC:Global Status Report for Buildings and Construction 2024/2025

Shun KAWAKUBO

Keio University 3

## 建築物の環境性能評価の意義



Shun KAWAKUBO

Keio University 4

# 建築物の環境性能評価の基本構造



## 評価対象



建築



街区

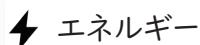


都市

etc.



## 評価項目



エネルギー



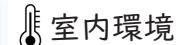
水



材料



廃棄物



室内環境



交通



マネジメント

etc.



## 重み付けとスコア化

各項目の得点に、各国各地域の優先度に応じた「重み付け」を掛け合わせて最終スコアを算出



## 格付け認証

スコアに基づき、Platinum、GoldやS・Aランクなどのラベルを付与し、建物の環境性能を可視化

Shun KAWAKUBO

Keio University 5

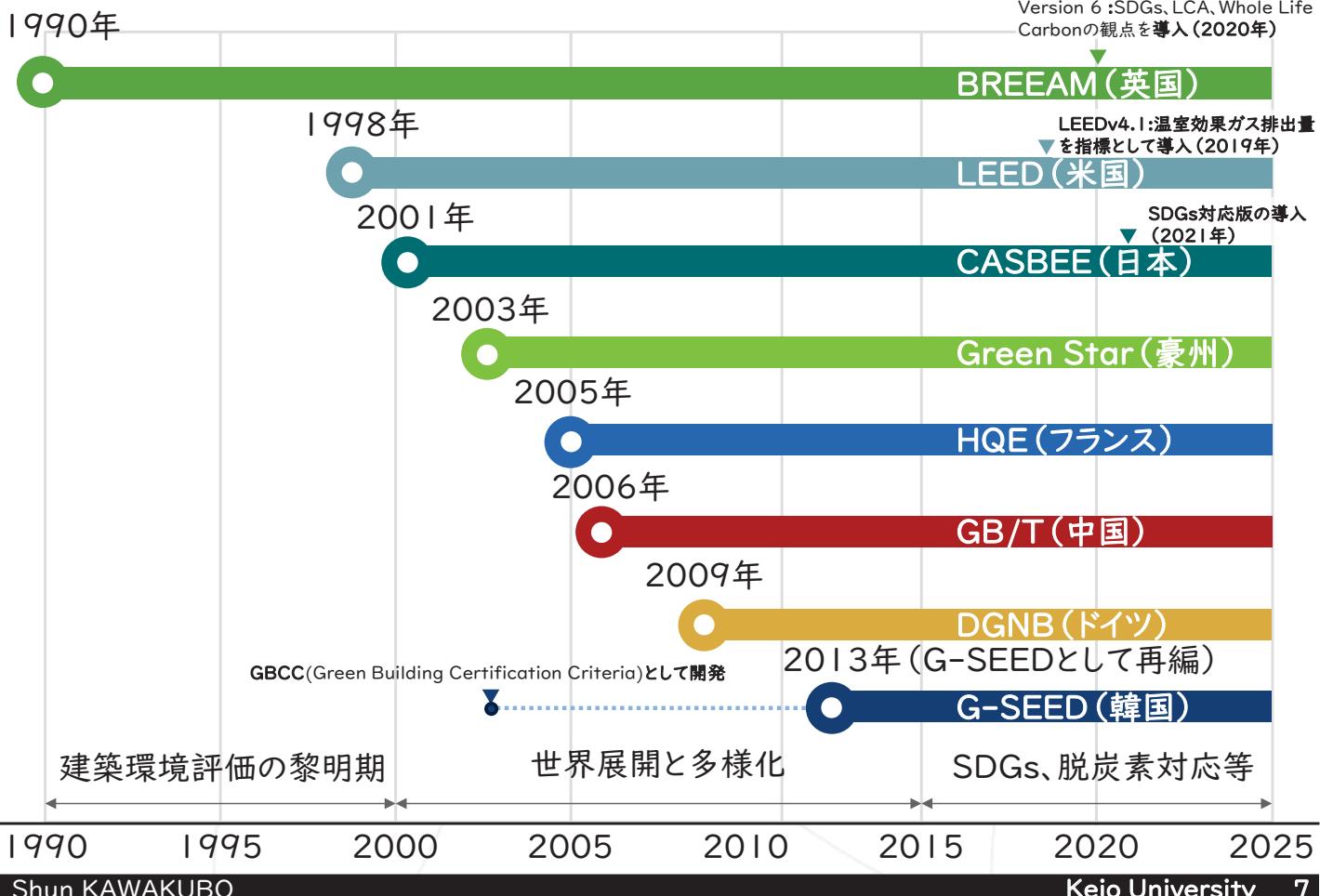
## 各国の建築物の環境性能評価ツールの例



Shun KAWAKUBO

Keio University 6

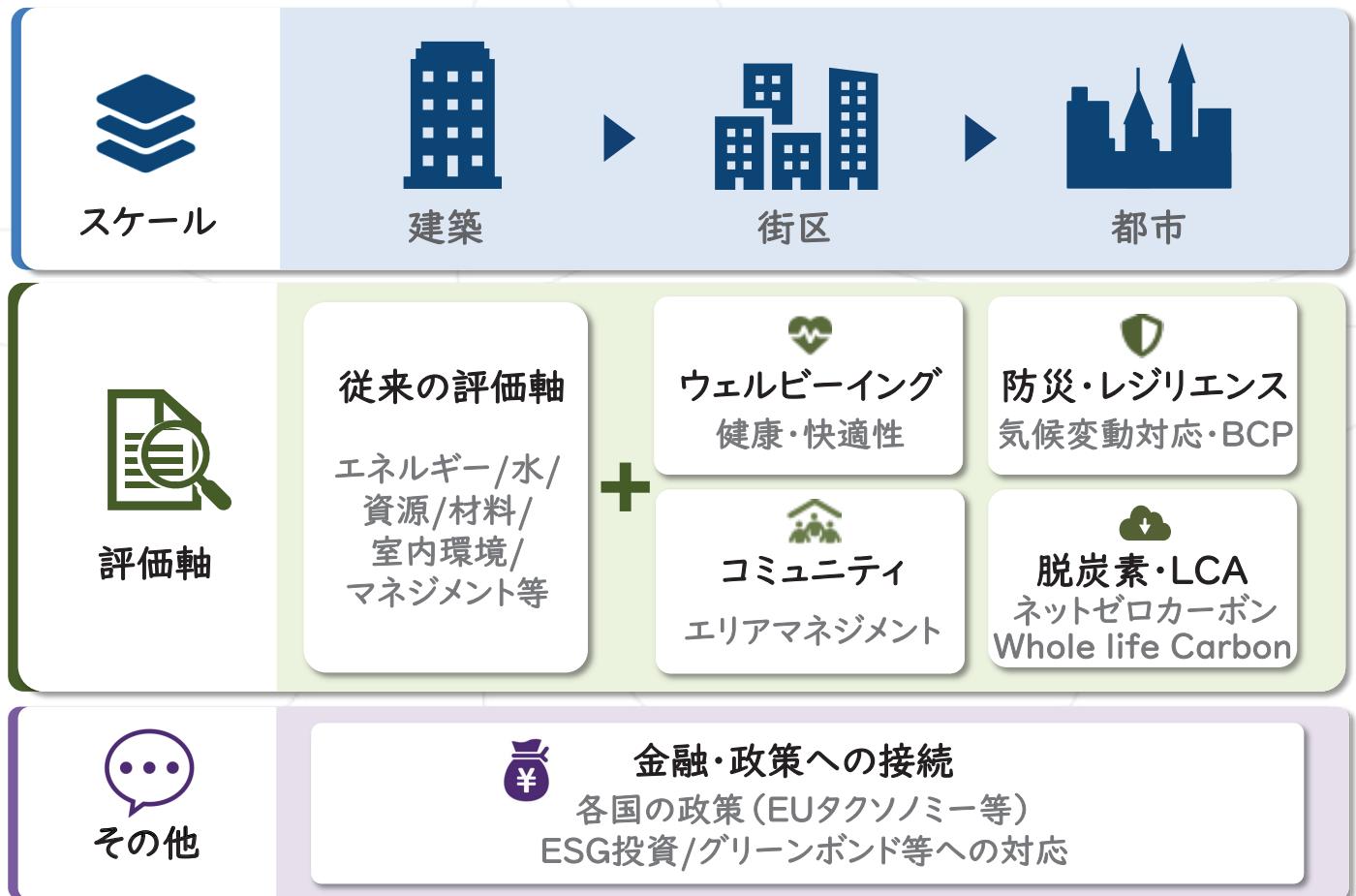
# 各国の建築物の環境性能評価ツールの開発の歴史



## 各国の建築物の環境性能評価ツールのスケール別マトリクス

1. 建築		2. 街区		3. 都市等	
ツール名	建物 (新築・既存・改修等)	開発エリア・コミュニティ		自治体・行政区域全体	
BREEAM (英国)	BREEAM New Construction, etc.	BREEAM Communities BREEAM Infrastructure			
LEED (米国)	LEED BD+C, etc.	LEED ND LEED for Communities		LEED for Cities	
CASBEE (日本)	CASBEE-建築, etc.	CASBEE-街区		CASBEE-都市	
Green Star (豪州)	Green Star Buildings, etc.	Green Star Communities			
HQE (フランス)	HQE Building, etc.	HQE Urban Planning			
GB/T (中国)	GB/T 50378, etc.	GB/T 51356			
DGNB (ドイツ)	DGNB System for Buildings, etc.	DGNB System for Districts			
G-SEED (韓国)	G-SEED	G-SEED for Apartment Houses			

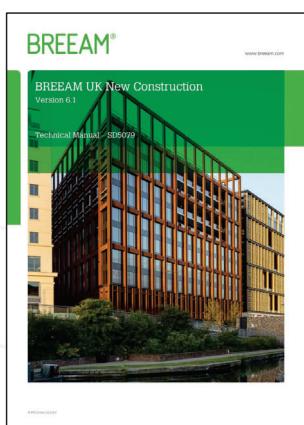
# 各国の建築物の環境性能評価ツールの開発動向



Shun KAWAKUBO

Keio University 9

## 各国の主要ツール①英国の評価ツール:BREEAMの概要

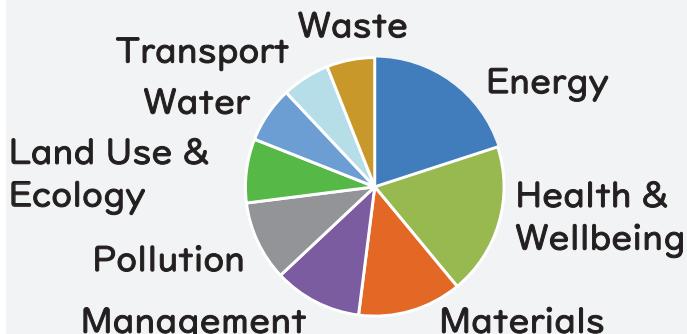


### 基本情報

- 正式名称: Building Research Establishment Environmental Assessment Method
- 開発主体: BRE (Building Research Establishment)
- 開発年次: 1990年
- 開発思想: 科学的データに基づいた基準

### バランスの良い評価カテゴリー

### 認証ランク



出典: BREEAM certification from BRE (<https://bregroup.com/products/breeam>) 最終アクセス: 2025年12月

Shun KAWAKUBO

Keio University 10

# 各国の主要ツール①英国の評価ツール:BREEAMの最新動向

最新バージョン:BREEAM Version 7 (V7) 2024年公開

## BREEAM Version 7 (V7) の特徴



### 脱炭素対応の強化

- Whole Life Carbon評価  
運用時に加え、エンボディドカーボン(建設、解体時等)を含む炭素排出を評価
- Net Zero Carbon評価  
基準値比(%)ではなく、エネルギー消費量の絶対値評価を厳格化



### EUタクソノミーへの整合

- 適合性の証明  
認証の取得がそのままEUタクソノミー適合の証拠となるように基準を調整
- DNSH\*原則  
水、汚染、生態系などへの「重大な害がないこと」を厳格に確認



### 社会的価値の可視化

- 気候変動適応とレジリエンス  
将来の気温上昇(熱波)や干ばつ、洪水リスクに対する耐久性を評価
- 健康とウェルビーイング  
室内空気質(IAQ)基準の引き上げや、夏季の室内熱中症リスク評価の重視



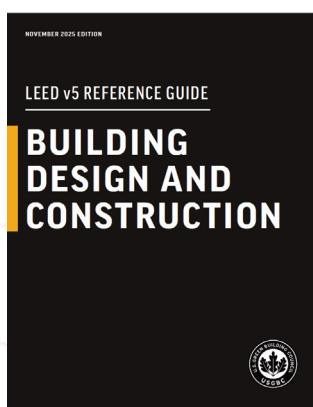
2024年: 技術マニュアルのコンサルテーション(意見公募)を経て  
UK版とInternational版を統合した「モジュラー型プラットフォーム」への移行を推進

出典: BREEAM New Construction V7 (<https://breeam.com/breeam-newconstructionv7>) 最終アクセス: 2025年12月

Shun KAWAKUBO

Keio University 11

# 各国の主要ツール②米国の評価ツール:LEEDの概要



## 基本情報

- 正式名称: Leadership in Energy and Environmental Design
- 開発主体: USGBC (U.S. Green Building Council)
- 開発年次: 1998年
- 開発思想: 市場原理に基づく普及促進と不動産価値の向上 (Market Transformation)

## 必須項目と加点項目

### 必須項目 (Prerequisite)

認証の前提条件  
最低限の環境品質を担保(必須/0点)

### 加点項目 (Credit)

選択制の項目  
プロジェクトの特性に応じて選択

## 世界シェアNo.1



### 圧倒的なシェア

世界180カ国以上で採用  
事実上の世界標準

### 企業の選定基準

グローバル企業がオフィス選定の共通要件として採用

出典: LEED rating system (<https://www.usgbc.org/leed>) 最終アクセス: 2025年12月

Shun KAWAKUBO

Keio University 12

## 各国の主要ツール②米国の評価ツール:LEEDの最新動向

最新バージョン: LEEDv4/v4.1 → LEED v5へ移行中

LEED v5(ドラフト段階)の特徴



脱炭素対応の強化

Near-zero carbon  
運用時だけでなく建設時を  
含む炭素排出量の削減



生活の質・公平性の重視

People-firstアプローチ  
健康、ウェルビーイング、  
社会的公平性の確認強化



生態系の保全の重視

気候変動への適応力強化、  
生物多様性の保全から  
回復へ: Nature Positive

### ⚡ エネルギー・GHG

- ・前提条件とクレジットを全面的に見直し
- ・ピーク負荷管理、脱炭素計画を必須化
- ・冷媒リーク管理の厳格化
- ・実測ベースのモニタリング義務化

### ♻ 資源循環

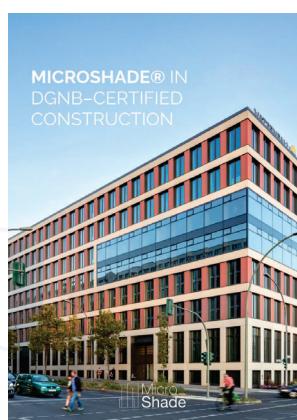
- ・廃棄物削減:  
TRUE認証(ゼロウェイスト)との連携強化
- ・循環型経渉:  
建材の再利用・長寿命化の評価
- ・新築よりも改修が有利になるような調整

出典: LEED V5 (<https://www.usgbc.org/leed/v5>) 最終アクセス: 2025年12月

Shun KAWAKUBO

Keio University 13

## 各国の主要ツール③ドイツの評価ツール:DGNBの概要



### 基本情報

- 正式名称: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
- 開発主体: DGNB e.V.
- 開発年次: 2009年
- 開発思想: 持続可能性の3本柱とLCCの重視

### 環境・経済・社会の均等評価



- 環境 (22.5%)
- 経済 (22.5%)
- 社会 (22.5%)
- 技術 (15.0%)
- プロセス (10.0%)
- 立地 (7.5%)

2023年版では環境:社会:経済:その他=1/4ずつの配点

### LCCの評価



### 経済性の徹底評価

建設時のコストに加え、将来の  
運用・メンテナンス・解体に必要な  
費用(LCC)を厳密に計算し、  
評価の大きな柱としている

2023年版ではEUタクソノミーが求める要件に対応

出典: About the DGNB System (<https://www.dgnb.de/en/certification/important-facts-about-dgnb-certification/about-the-dgnb-system>) 最終アクセス: 2025年12月

Shun KAWAKUBO

Keio University 14

# 世界の主要ツール④フランスの評価ツール:HQEの概要



## 基本情報

- 正式名称: Haute Qualité Environnementale
- 開発主体: Alliance HQE-GBC  
(Haute Qualité Environnementale – Green Building Council)
- 開発年次: 2005年
- 開発思想: 人間中心の思想(健康と快適性)と品質管理(マネジメント)を重視

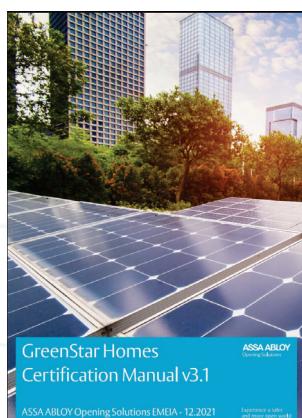
## 「14のターゲット」と選択的アプローチ



最新のv4から14のターゲットから4つのコミットメント(生活の質、環境への配慮、経済性、責任ある管理)の評価へ移行

出典: Our history(<https://www.hqegbc.org/en/qui-sommes-nous-alliance-hqe-gbc/our-history-alliance-hqe-gbc/>) 最終アクセス:2025年12月  
Shun KAWAKUBO Keio University 15

# 各国の主要ツール⑤オーストラリアの評価ツール:Green Starの概要



## 基本情報

- 正式名称: Green Star
- 開発主体: Green Building Council Australia
- 開発年次: 2003年
- 開発思想: 過酷な気候風土(干ばつや猛暑)に対応した独自の評価基準の設定

## 南半球・温暖地域への対応



過酷な環境への適応

水不足対策

遮熱・日射

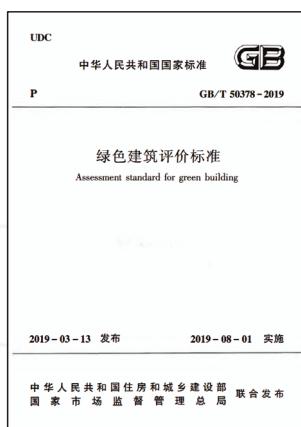
世界的な水資源評価のベンチマーク

## Climate Positive Pathway

- 化石燃料フリー
- 再生可能エネルギー駆動
- 高効率
- 低エンボディドカーボン建設
- 自然によるオフセット

出典: Buildings | Green Building Council of Australia(<https://new.gbca.org.au/green-star/rating-system/buildings/>) 最終アクセス:2025年12月  
Shun KAWAKUBO Keio University 16

## 各国の主要ツール⑥中国の評価ツール:GB/Tの概要



### 基本情報

- 正式名称: 緑色建築評価標準 (GB/T 50378)
- 開発主体: 中国政府 (住宅都市農村建設部)
- 開発年次: 2006年
- 開発思想: 政府主導によるトップダウンでの急速な省エネ・省資源化を推進

## 国家政策との強力な連動: 義務とインセンティブの「二階建て」

### 認証取得の義務化



大型公共建築



政府投資物件

### 地方政府によるインセンティブ



補助金



税制優遇

GB/T 50378に加えて「近零能耗建築 (Near Zero Energy Building)」の規格GB/T 51350も並行して整備されている

出典: 中国绿色建筑标准介绍 (<https://worldgbc.org/wp-content/uploads/2022/02/Introduction-to-China-Green-Building-Assessment-Standard-3rd-Edition.pdf>) 最終アクセス: 2025年12月  
Shun KAWAKUBO Keio University 17

## 各国の主要ツール⑦韓国の評価ツール:G-SEEDの概要

### 基本情報

- 正式名称: Green Standard for Energy and Environmental Design
- 開発主体: 韓国政府 (国土交通部・環境部)
- 開発年次: 2002年 (2013年再編)
- 開発思想: 高層過密都市における居住環境の質向上とライフサイクル配慮

### 共同住宅団地主導の発展



国民の多くが高層マンション  
団地(アパート)に居住

開発当初から「共同住宅」基準を整備し、  
街区レベルの環境性能を底上げ

### 法的インセンティブ



#### 容積率・高さ制限の緩和

認証結果に応じて建築制限を緩和



#### 取得税・固定資産税の減免

環境性能に応じた税制優遇措置

出典: 인증제도 개요 (<https://www.gseed.or.kr/overview.do>) 最終アクセス: 2025年12月

Shun KAWAKUBO

Keio University 18

## 欧州: タクソノミー適合

- EUタクソノミーの技術スクリーニング基準(TSC)への準拠が、ツール改定の最優先事項  
\*DNSH: Do No Significant Harm
- 「DNSH原則」の導入により、特定の環境性能に限らず、水・資源・汚染への悪影響がないことの証明が必須化

欧州共通ルールへの「翻訳機」として機能  
(BREEAM, DGNB, HQE etc.)

## アジア: 法制度への適合

- CASBEE(日本)  
自治体条例による届出義務化
- GB/T(中国)  
大規模公共建築での認証取得義務化
- G-SEED(韓国)  
容積率緩和等のインセンティブと直結

行政手続きの一部として「社会インフラ化」  
(CASBEE, GB/T, G-SEED etc.)

## 評価ツールの役割の変化

「自主選択的なベストプラクティス」から、「政策目標を達成するための必須要件」へ  
脆弱性や地域文化など、従来のツールで見落とされていた視点の政策的統合の深化  
*Ascione (2022)*

Shun KAWAKUBO

Keio University 19

## 金融・ESGとの接続

### 認証取得 (Reliability)

LEED, BREEAM,  
CASBEE等の第三者認証

グリーンウォッシュ防止の  
「信頼の担保」として機能

### 資金調達 (Funding)

環境配慮プロジェクトとしての  
融資・発行要件のクリア

幅広い投資家層への訴求と  
資金アクセスの拡大・安定化

### 資産価値 (Valuation)

「グリーンプレミアム」による  
賃料・売却益の向上

気候変動リスク等の低減による  
座礁資産化の回避

## トレンド: 動的データへのシフト 「ラベルの有無」から「実パフォーマンス」へ

投資家は「設計時の認証」に限らず、実際のエネルギー消費量や快適性データ(POE)を求める傾向にある。(Licina 2021)

→ LEED O+MやBREEAM In-Useに代表されるように、運用段階のデータを継続的に評価するプラットフォームの重要性が増大

# 各国の評価ツールに関する比較研究から見える共通課題

## 1. エネルギー・環境性能(運用段階)への偏重

運用時のエネルギー効率クレジットがエンボディド関連の約3倍に達するなど、依然として「省エネ」が支配的  
*Ascione et al. (2022), Olanrewaju et al. (2024) etc.*



## 2. 限定的な社会・経済・文化的価値の扱い

環境的側面に比べ、社会的公正や地域文化、経済的価値のウェイトが著しく低く、サステナビリティの三本柱のバランスを欠く  
*Mattinzioli et al. (2020), Ascione et al. (2022) etc.*



## 3. 循環性・エンボディドカーボンの評価不足

「再生」項目はあるが、「共有(Share)」「循環(Loop)」といったサーキュラーエコノミーの本質的戦略や、建材のCO<sub>2</sub>評価が不十分  
*Olanrewaju et al. (2024), Lucas & Löschke (2025) etc.*



## 4. "動的評価" (実測・アウトカム)への移行の遅れ

静的な設計指標による評価が大半を占めており、実測値+居住者データに基づく動的評価へ移行が不十分  
*Licina et al. (2021)*



Shun KAWAKUBO

Keio University 21

# 各国の評価ツールの開発動向のまとめと次世代ツール開発要件

## [] 対象・機能の拡張

- **スケール**  
建物単体の評価からより大きなスケールである街区・都市・インフラの評価へ  
(Sharifi 2021)
- **フェーズ**  
新築一時点から改修・運用・廃棄を含むライフサイクル全体の評価へ
- **役割**  
設計ツールから、ESG投資や政策実現のための「社会インフラ」へ

## ⟳ 次世代ツールへの要請

- **循環性**  
資源の「共有」、「再利用」を評価するサーキュラーエコノミーの視点の統合 (Lucas & Löschke 2025)
- **人間中心**  
代理指標ではない居住後データに基づくPOE評価の拡充 (Licina 2021)
- **適応**  
地域固有の気候・文化への柔軟な対応 (Ascione 2022)

こうした世界的潮流の中で日本発のCASBEEは  
どのような役割を果たし得るか？

# CASBEEの基本コンセプト(BEE)

## CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency

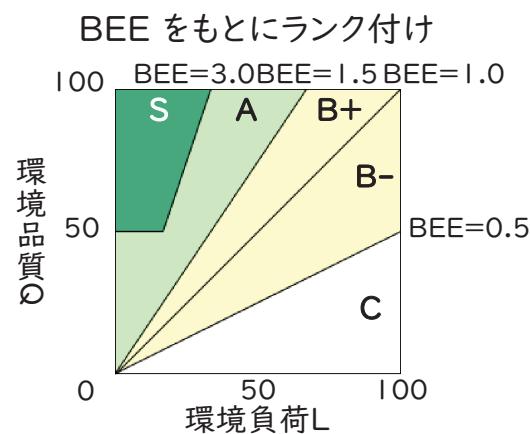
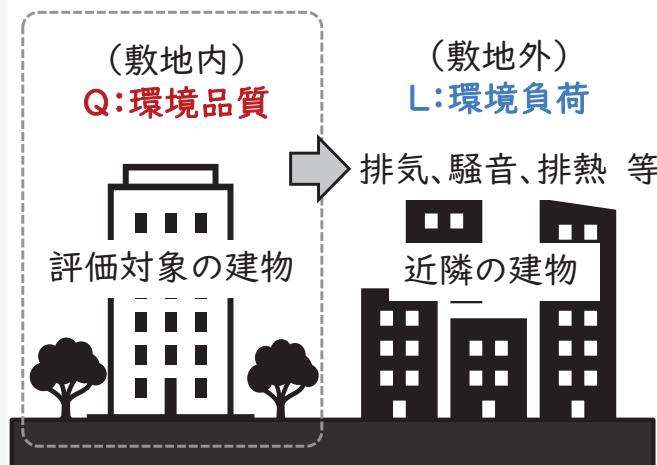
### 独自指標BEE(総合的な環境性能)による評価

Q=敷地内における環境品質

L=敷地外に対する環境負荷

2つの側面から環境性能を評価

$$BEE = \frac{Q(\text{環境品質})}{L(\text{環境負荷})}$$



出典: 評価の仕組みと環境効率 (BEE) ([https://www.ibecs.or.jp/CASBEE/CASBEE\\_outline/method.html](https://www.ibecs.or.jp/CASBEE/CASBEE_outline/method.html)) 最終アクセス: 2025年12月

Shun KAWAKUBO

Keio University 23

## CASBEEファミリーを構成する各ツール

### 住宅系

CASBEE-戸建(新築)	2007年完成、2025年改定
CASBEE-戸建(既存)	2011年完成
CASBEE-住宅ユニット(新築)	2014年完成、2016年改定

CASBEE-すまいの健康チェックリスト 2011年完成

CASBEE-すまい改修チェックリスト 2015年完成

CASBEE-レジリエンス住宅チェックリスト 2016年完成

CASBEE-高齢期すまいチェックリスト 2018年完成

CASBEE-感染対策チェックリスト住宅版 2022年完成

### 建築系

CASBEE-建築(新築)	2002年事務所版完成、2024年改定
CASBEE-建築(既存)	2004年完成、2014年改定
CASBEE-建築(改修)	2005年完成、2014年改定
CASBEE-インテリアスペース	2015年完成
CASBEE-ヒートアイランド	2005年完成、2017年改定
CASBEE-ウェルネスオフィス	2019年完成、2025年改定
CASBEE-不動産	2012年完成、2024年改定

CASBEE-短期使用 2004年展示施設版完成、2016年改定

自治体版CASBEE 各自治体で発行、改定

CASBEE-学校 2010年完成

CASBEE-改修チェックリスト(SWOチェックリスト)

CASBEE-オフィス健康チェックリスト 2019年完成

CASBEE-感染対策チェックリストオフィス版 2022年完成

### 街区系

CASBEE-街区	2006年完成、2024年改定
-----------	-----------------

CASBEE-コミュニティ健康チェックリスト 2013年完成

CASBEE-都市(詳細版)

CASBEE-都市(世界版) 2012年完成

### 都市系

CASBEE-都市	2011年完成、2013年改定
-----------	-----------------

出典: CASBEEとは([https://www.jsbc.or.jp/research-study/casbee/about\\_cas.html](https://www.jsbc.or.jp/research-study/casbee/about_cas.html)) 最終アクセス: 2025年12月

※その他順次拡大中

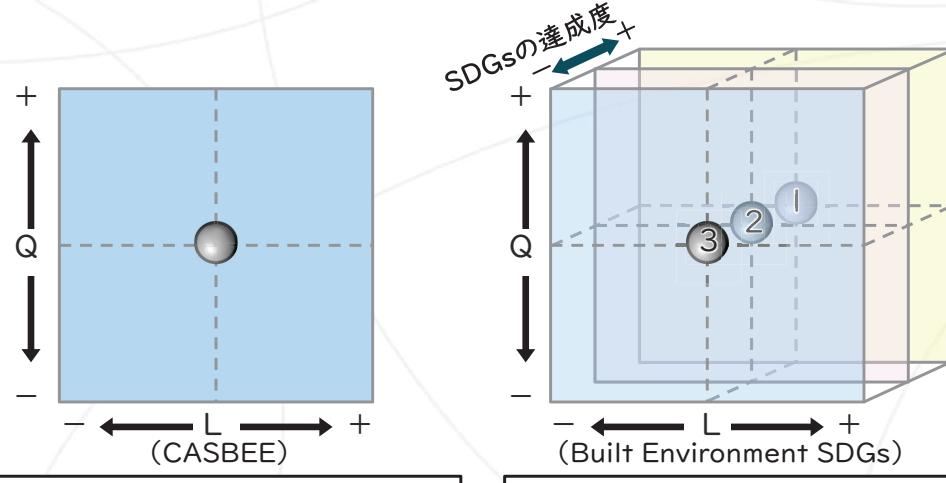
Shun KAWAKUBO

Keio University 24

# CASBEEの近年の開発動向(例): 各種ツールのSDGs対応

CASBEE: 建築環境における環境性能の総合評価 → 評価軸: ハード(性能)  
SDGs: 社会変革に向けた行動計画 → 評価軸: ソフト(取組み)

- 行動計画の視点から、空間を造る／使う際の工夫や配慮を評価可能
- グローバルな経済・社会・環境問題に対応



**CASBEEによる①、②、③の評価:**  
①、②、③の3つの対象は同じ評価結果

**SDGs軸を追加:**  
SDGs達成への貢献の程度により  
3つの評価対象の差が評価される

出典: 第23回CASBEE公開セミナー資料, 最終アクセス: 2025年12月

Shun KAWAKUBO

Keio University 25

# CASBEEの近年の開発動向(例): 各種ツールのSDGs対応

## ゴール別評価

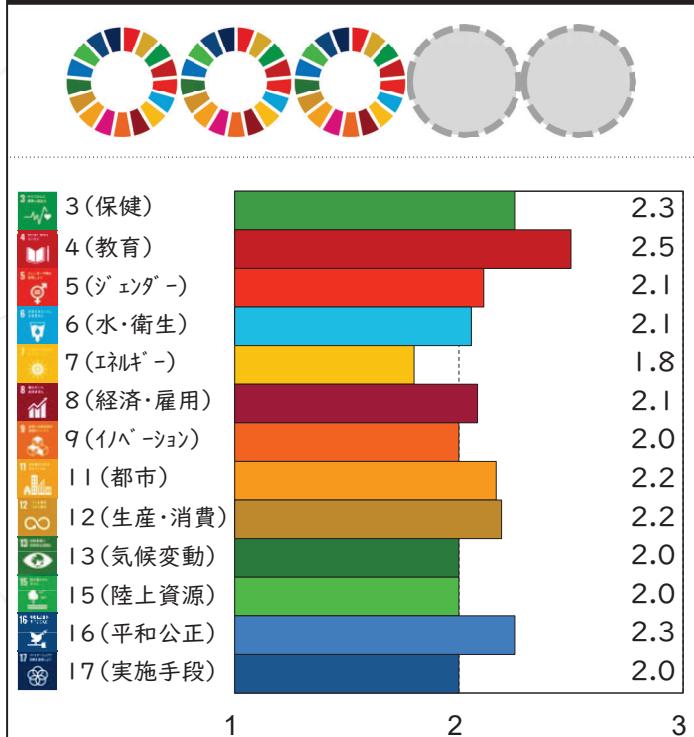
- 3点満点(最低1点)
- 一部のゴールは他のゴールに集約して表示

## 総合評価

- スコア = (全ゴールの平均点 - 1) × 2 + 1  
により 1.0 ~ 5.0 で総合評価を実施

ランク表示	スコア	評価
	4.5以上	SDGsの達成に大きく貢献し得る取組みを行っている
	3.5以上 4.5未満	独自の工夫を凝らし、SDGsの達成に貢献し得る取組みを行っている
	2.5以上 3.5未満	能動的にSDGsの達成に貢献し得る取組みを行っている
	1.5以上 2.5未満	建築関係者として求められる一定水準の取組みを行っている
	1.5未満	建築関係者として最低限の取組みを行っている

## SDGsチェックリスト評価結果



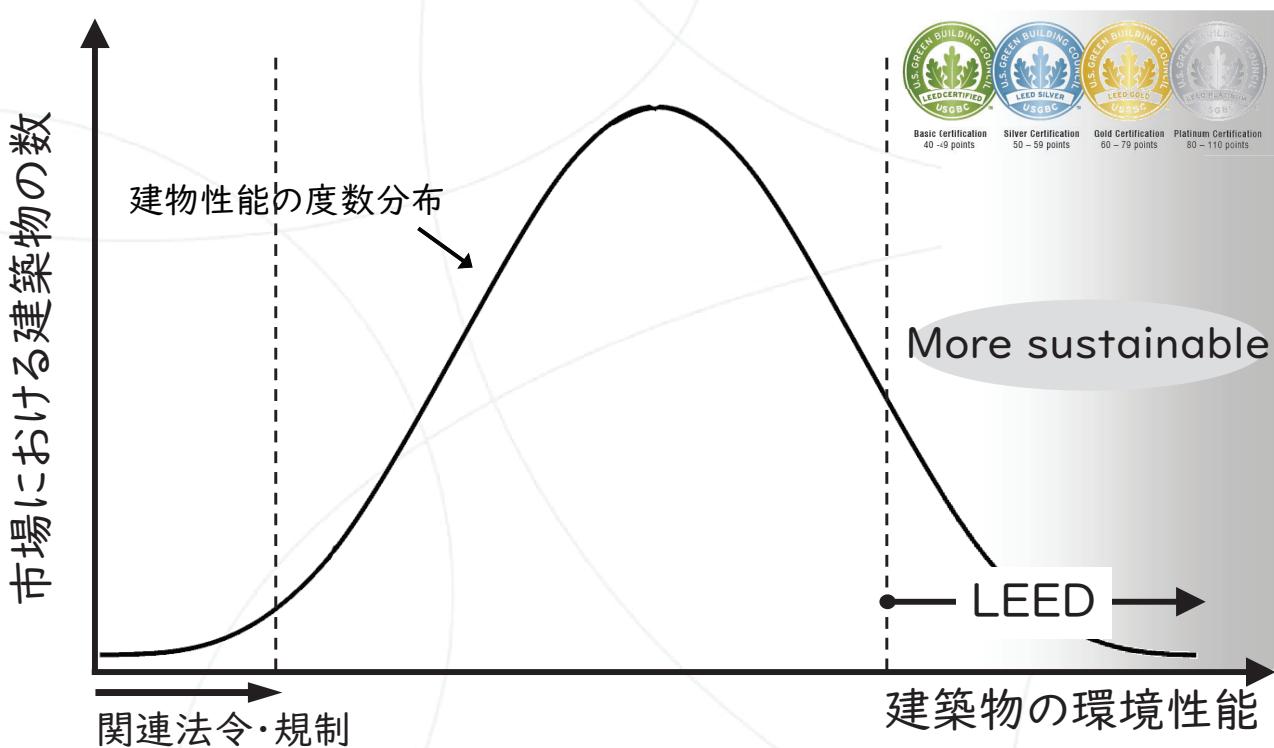
出典: 第23回CASBEE公開セミナー資料, 最終アクセス: 2025年12月

Shun KAWAKUBO

Keio University 26

## 建築ストック管理のイメージ(LEEDとCASBEEの違い)

LEEDの特徴: 市場の建物の上位20%を対象  
建物全体の水準を引き上げるためのブランディングツール



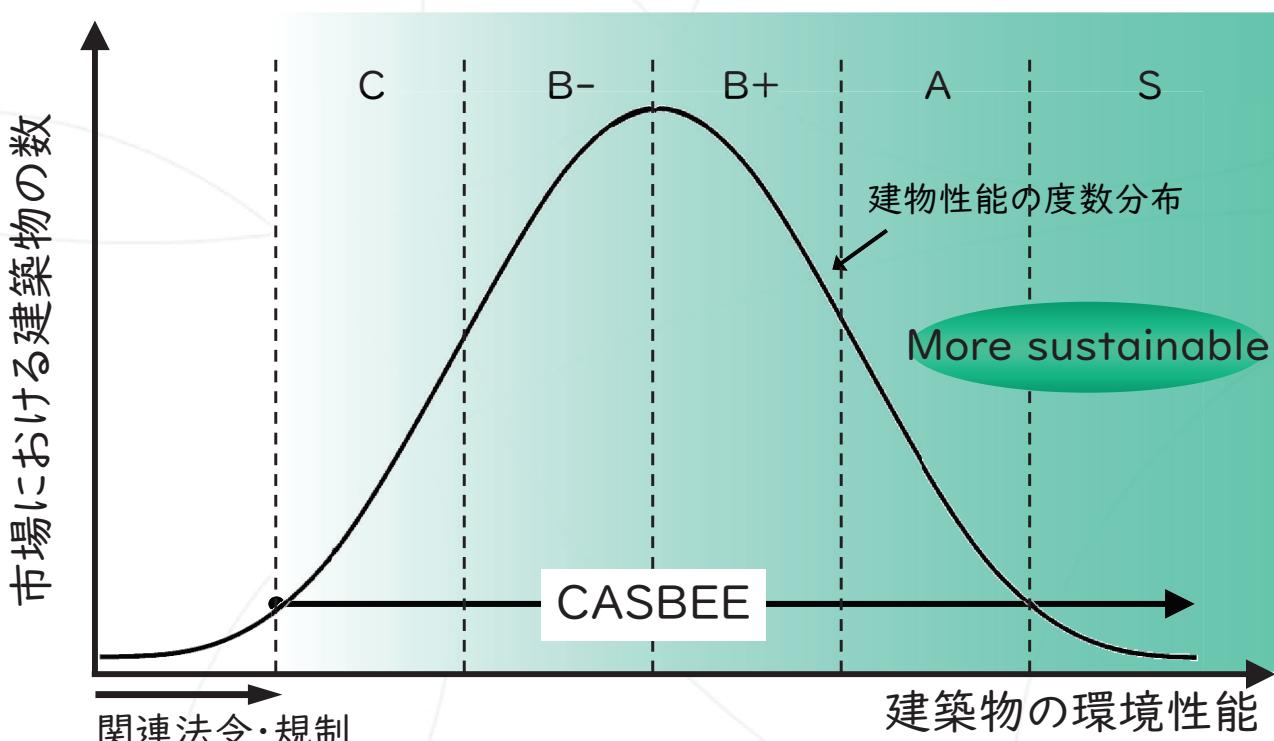
出典: 村上周三東京大学名誉教授講演資料

Shun KAWAKUBO

Keio University 27

## 建築ストック管理のイメージ(LEEDとCASBEEの違い)

CASBEEの特徴: 国の建物ほぼ全体を対象  
建物性能を底上げ・引き上げする行政ツールとしての性質も



出典: 村上周三東京大学名誉教授講演資料

Shun KAWAKUBO

Keio University 28

# CASBEEの国際展開(マレーシア)の事例

CASBEE初の本格的海外展開事例:

CASBEE Iskandar(マレーシア・イスカンダール地域版)の開発



マレーシアイスカンダール地域  
(隣国のシンガポールから至近距離に位置)

出典: Iskandar Malaysia (<https://iskandarmalaysia.com.my/public/imuo/insights-dashboard-im.html>) 最終アクセス: 2025年12月

Shun KAWAKUBO

Keio University 29

## CASBEEの国際展開(マレーシア)の事例

### マレーシア イスカンダール地域

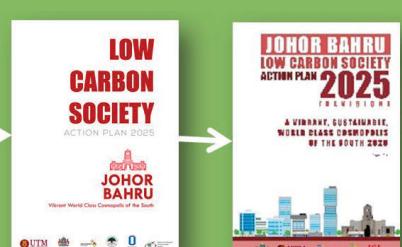
科学的根拠に基づく気候政策



2011-2012

### ジョホールバル市

自治体の気候行動計画



2014-2015

2018

### CASBEE Iskandar (パイロット版)

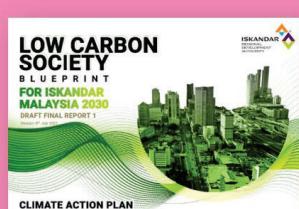


2015-2016

MS1525: 2019  
MS ISO 37122:2019  
UBBL 34A & 38A  
MS 2680:2017

CASBEE Iskandarを  
ローカライズしたCASBEE  
Iskandar MBJBの  
マニュアルと評価ツール、  
インセンティブ制度の構築

2023



2022

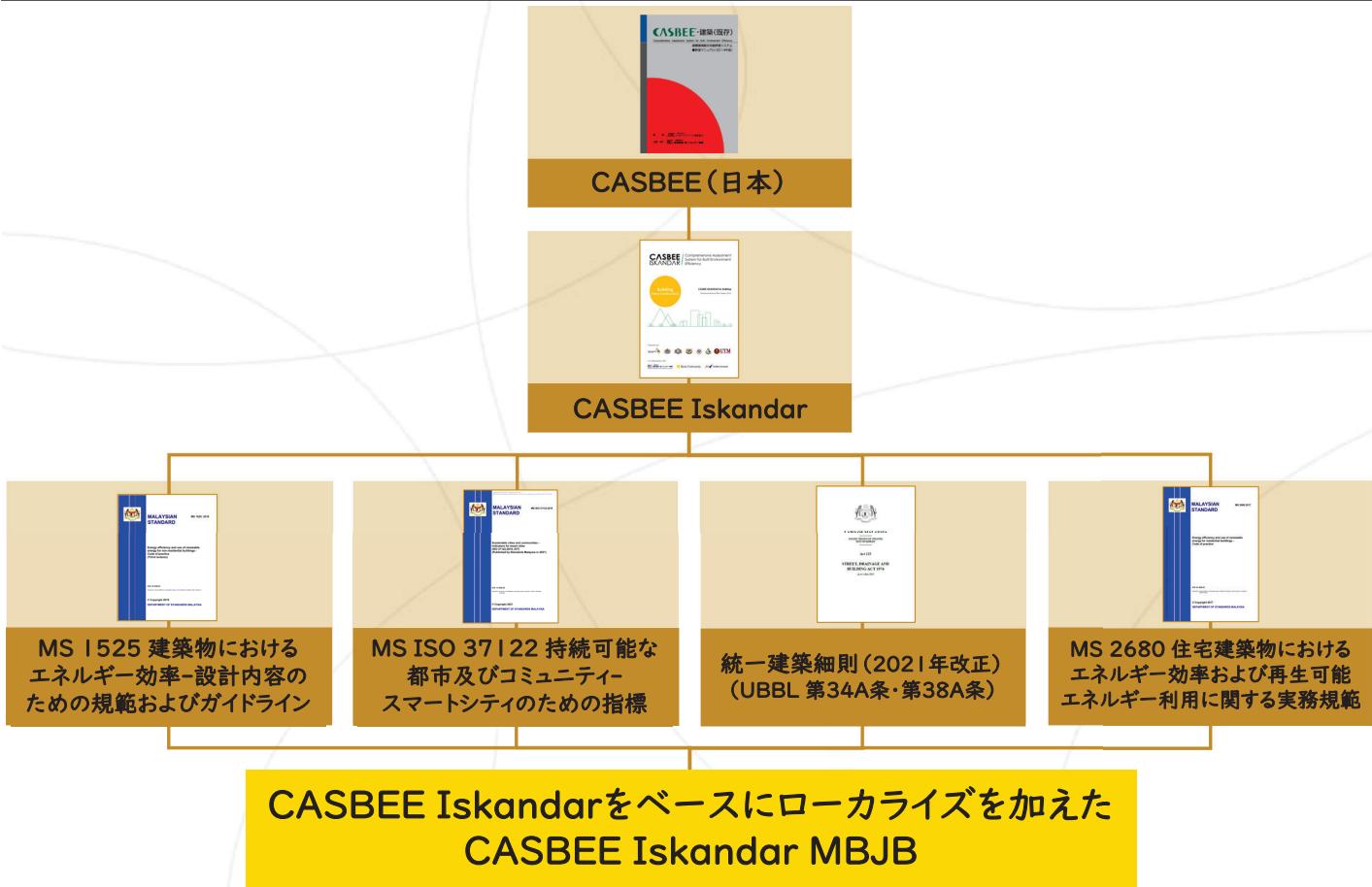
出典: マレーシア工科大学 Ho教授、Chauシニア講師作成資料を翻訳

Shun KAWAKUBO

Keio University 30

19

# CASBEEの国際展開(マレーシア)の事例



出典: マレーシア工科大学 Ho教授、Chauシニア講師作成資料を翻訳

Shun KAWAKUBO

Keio University 31

# CASBEEの国際展開(マレーシア)の事例

CASBEE 評価項目	変更点(例)
Q1 室内環境	MS1525:2019(OTTV/RTTV モデリング)に基づくローカライズ
Q2 サービス性能	BBL34A(障がい者対応建築要件)および MS1184:2014(バリアフリー基準)に基づくローカライズ
Q3 室外環境 (敷地内)	MS1525:2019(周辺の戦略的ランズケープ)に基づくローカライズ MS ISO37122:2019(デジタル監視カメラ)に基づくローカライズ
LR1 エネルギー	MS1525:2019(エネルギー効率および再生可能エネルギー)に基づくローカライズ
LR2 資源・マテリアル	MS ISO37122:2019(スマート水道メーター)に基づく ローカライズ
LR3 敷地外環境	MS1525:2019(ヒートアイランド効果、4.8条)に基づく ローカライズ

出典: マレーシア工科大学 Ho教授、Chauシニア講師作成資料を翻訳

Shun KAWAKUBO

Keio University 32

# CASBEE Iskandar MBJBの正式公開(2025年12月8日)



出典: Majlis Perasmian Pelancaran CASBEE Iskandar Malaysia, Pembangunan Hijau & Cabaran @MBJB 2025 – 2030 : 8 Disember 2025 | Portal Rasmi Majlis Bandaraya Johor Bahru (<https://www.mbjb.gov.my/ms/info-mbjb/pusat-media/pengumuman/majlis-perasmian-pelancaran-casbee-iskandar-malaysia-pembangunan>) 最終アクセス: 2025年12月

Shun KAWAKUBO

Keio University 33

ありがとうございました

# GRESBの最新動向と 建築物環境認証の役割

## CSR DESIGN

CSRデザイン環境投資顧問株式会社

2025年12月8日

シニア・コンサルタント  
名木田 早紀

## 本日の内容

---

- GRESBの概要
- GRESBにおける環境認証
- GRESBの方向性

# GRESBとは

## GRESB (読み方: グレスビー、グレスブ)

不動産セクター の環境・社会・ガバナンス (ESG) の進捗を測る  
年次のベンチマーク評価、およびそれを実施する組織



\*当初はGlobal Real Estate Sustainability Benchmarkだったが、現在は単にGRESBと呼ばれる

### 誕生背景

- ・ 責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年創設  
：投資判断や投資先との対話に活用
- ・ 環境規制強化とテナントの選好による不動産市場の二極化を想定し、  
「ESG配慮が長期的な株主価値の向上に寄与する」との考え方



2025年のアセスメントで

GRESBリアルエステイト：16回目、グローバル参加者数：2,382  
GRESBインフラストラクチャー：10回目

©CSRデザイン環境投資顧問

3

## GRESBスケジュール

### 2025年 スケジュール

- 4月1日 「調査票」（正式版）公表、  
回答ポータルオープン
- 7月1日 回答締切
- 7~8月 検証・採点
- 9月1日 仮結果の公表、評価修正期間開始
- 10月1日 正式結果の公表

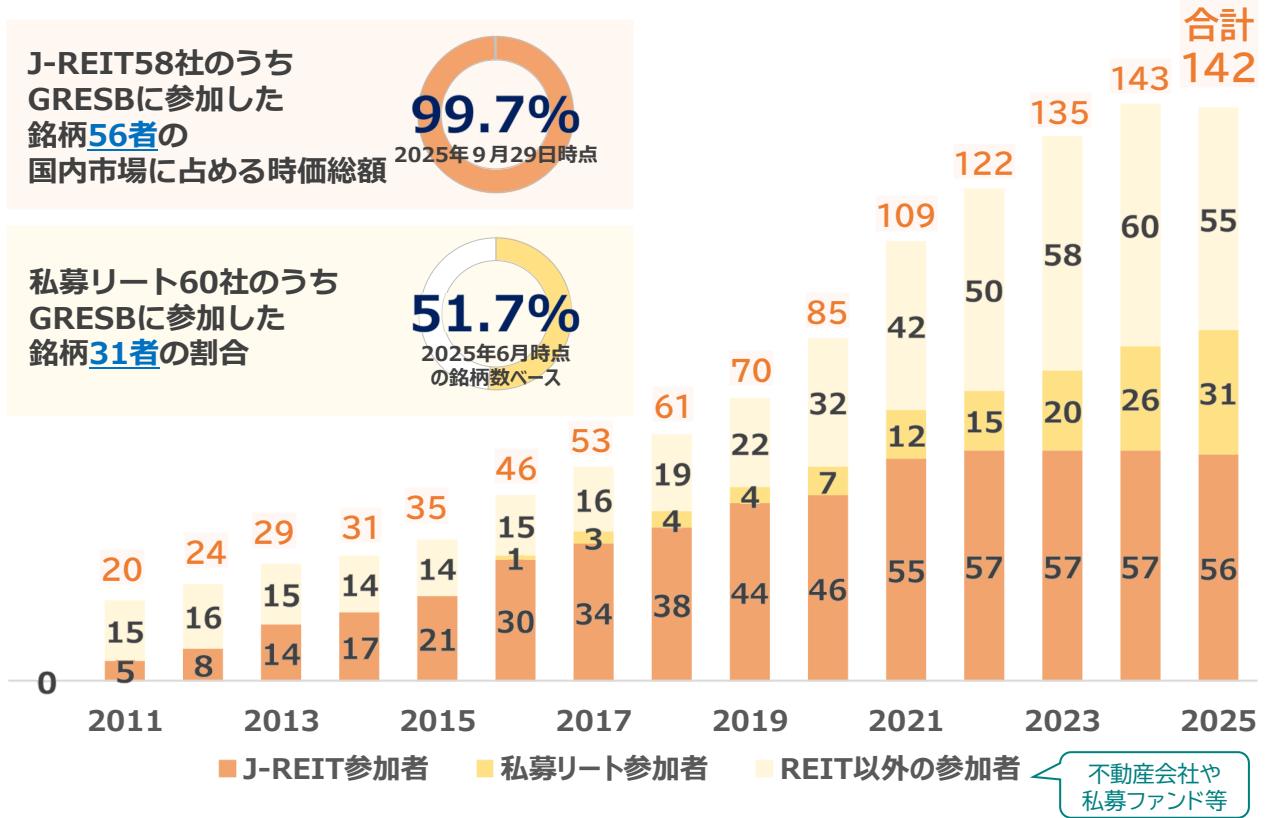
報告期間（1年間）に実施された  
取組や消費量等のデータを報告  
(例:1月～12月、4月～翌年3月)



参加者にプレ結果が通知され、事前に回答ミス・採点ミスを確認することが可能。  
修正の必要があった場合は、追加費用を支払うことで、再採点を依頼可能。

\*スケジュールは変更される可能性あり

# 日本参加者数の推移（リアルエステイト）



©CSRデザイン環境投資顧問

出典：弊社作成

5

## 投資家メンバー

- 投資判断にGRESBデータを活用する**年金基金、運用機関、投資銀行等**
- 加盟数 約150

### 日本メンバー

#### リアルエステイト投資家メンバー

- アセットマネジメントOne
- 日本政策投資銀行
- 年金積立金管理運用独立行政法人
- ゆうちょ銀行
- かんぽ生命
- 三菱UFJ信託銀行
- みずほフィナンシャルグループ
- 野村アセットマネジメント
- 農林中央金庫
- 農林中金全共連AM
- 三井住友DS AM
- 三井住友信託銀行



#### インフラストラクチャー投資家メンバー

- 年金積立金管理運用独立行政法人

注) 上図はリアルエステイト投資家メンバーのものであり、ロゴを非開示の団体も存在する。  
また、本スライドの加盟数（約150）は、インフラの投資家メンバーも合わせた数値である。

©CSRデザイン環境投資顧問

出典： GRESB HP (2025年 9月時点)

24

6

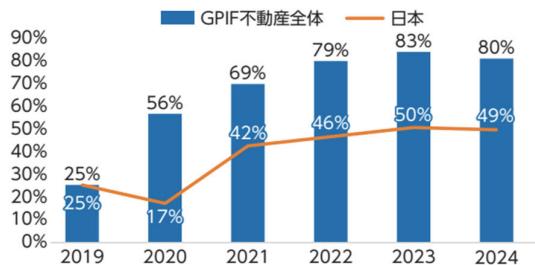
# GPIFの運用機関へのGRESB活用要求

## ■ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) <sup>1</sup>の活用

GPIFが投資している不動産ファンドの2024年度 GRESB次評価への参加率は80%（各年、前年12月末時点の時価総額加重平均）となりました。設立間もない新規投資ファンドもあり参加率は昨年度から3ポイント低下しましたが、参加ファンド数は昨年度から6ファンド増加しました。また、今年度は不動産ポートフォリオの気候変動リスクに関して、GRESB参加ファンドを対象にネットゼロ（温室効果ガスの排出

量と吸収・除去量とを差し引き、実質的に排出量をゼロとする）に沿った排出量削減目標設定（ネットゼロ目標設定）の状況について開示しています。不動産セクターは世界の温室効果ガス排出量の約4割を占めることから<sup>2</sup>、気候変動に関するリスクが強く認識されるようになってきています。GPIFの不動産ポートフォリオにおいても、ネットゼロ目標設定をするファンドが増加しています。

【図表1】GRESB参加率の推移

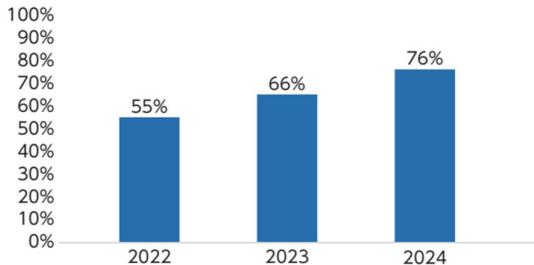


1 : GRESBは欧州の年金基金を中心としたイニシアティブで、不動産及びインフラストラクチャー投資におけるESG評価基準を提供しています。GPIFは不動産分野の投資家メンバーとして2019年度に加盟し、2022年度には日本初のインフラストラクチャー分野の投資家メンバーとして加盟しました

2 : UNEP FI Climate Risks in the Real Estate Sector

3 : ネットゼロ目標設定の有無を各ファンドの前年12月末時点の時価総額で加重平均して不動産ポートフォリオの割合として採用

【図表2】ネットゼロ目標設定割合の推移<sup>3</sup>



©CSRデザイン環境投資顧問

出典： GPIF 2024年度 サステナビリティ投資報告

7

## Sustainability-Linked Loans

企業が特定のサステナビリティ目標を達成することを条件に金利等の優遇措置を受けることができる融資（コーポレートローン）  
国内外で、GRESB結果を活用したサステナビリティリンクローン（SLL）が活用されている

### GRESBの評価結果を活用したSLLの一例

#### 海外の事例

##### GRESB参加者



2021年 3億豪ドル

##### 銀行



##### GRESB参加者



2020年 2.1億豪ドル

##### 銀行



#### 国内の事例

三菱地所物流リート投資法人、農林中央金庫

##### SPTsの内容

- ① CO<sub>2</sub>排出原単位：2030年度までに30%削減（原単位ベース、基準年2017年）
- ② グリーンビルディング認証取得割合：2030年度までに100%まで向上
- ③ エネルギー消費原単位：2030年度までに15%削減（原単位ベース、基準年2017年）
- ④ GRESBリアルエステート評価：2030年度まで4スター獲得の継続

MUFGプライベートリート投資法人、三菱UFJ銀行他4行

##### SPTの内容

- GRESBレーティングにおいて、高レーティング（4スター）を取得すること



©CSRデザイン環境投資顧問

出典： 三菱地所物流リート投資法人、プレスリリース（2022年2月25日）  
日本格付研究所 サステナビリティリンクローンに係る第三者意見  
GRESB HP

三菱UFJ銀行お知らせ（2022年2月3日）  
日本格付研究所 サステナビリティリンクローンに係る第三者意見  
(MUFGプライベートリート投資法人)

25

8

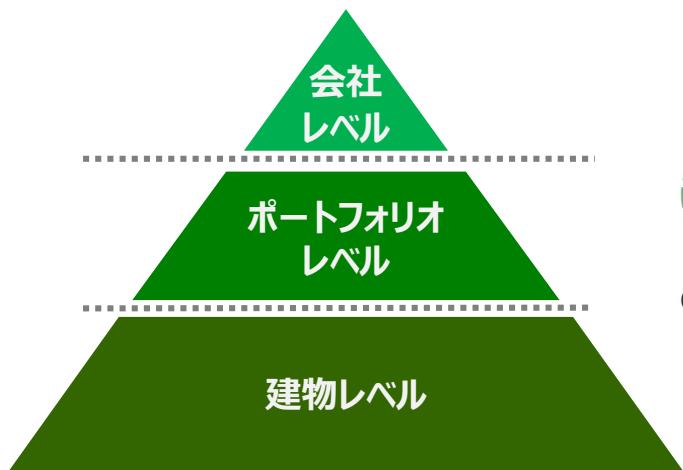
# ESG評価とグリーンビル認証

## ■ ESG評価

- ◆ GRESBは会社～ポートフォリオに唯一対応する
- ◆ MSCI, FTSE, PRI など

## ■ グリーンビル認証

- ◆ LEED, CASBEE, DBJ Green Building認証, BELS など

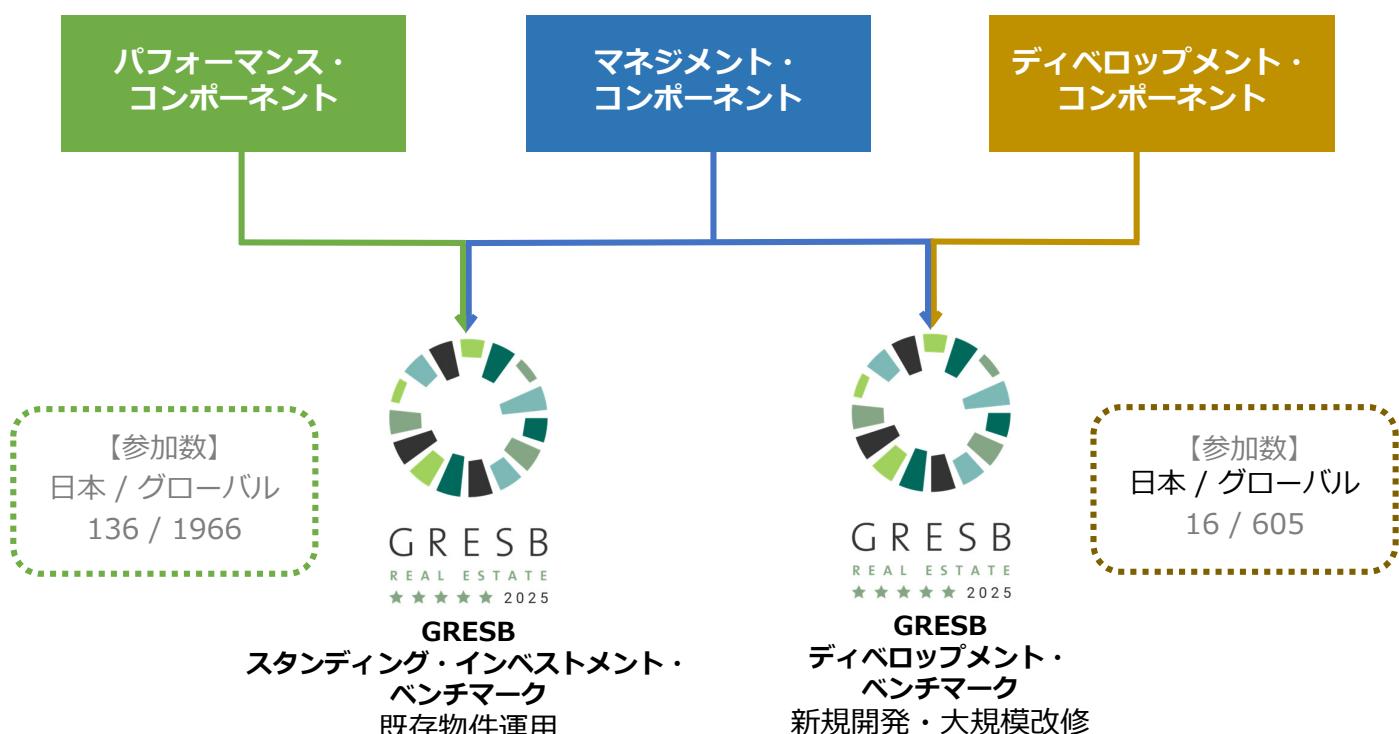


©CSRデザイン環境投資顧問

出典：図表は弊社作成

9

## GRESBにおける「コンポーネント」



©CSRデザイン環境投資顧問

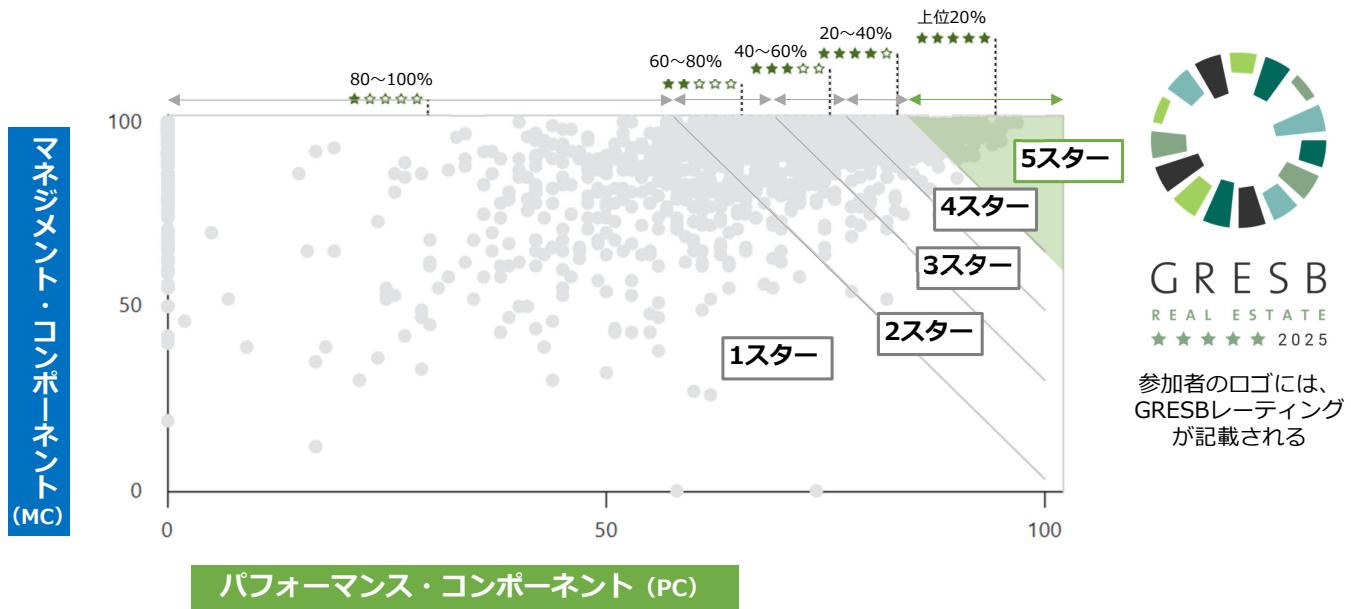
出典：弊社作成

26 10

# GRESBレーティング

総合スコアの相対評価による5段階格付

➤ 総合順位上位20%ごとに「5スター（最高位）」から「1スター」の評価



©CSRデザイン環境投資顧問

出典：弊社作成

11

## 2025年 RE評価：総合スコア分布

マネジメント・コンポーネント (MC)

パフォーマンス・コンポーネント (PC)

日本市場参加者のうち  
弊社保有データ

グローバル

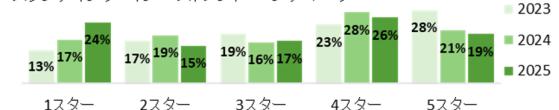
J-REIT

日本

グローバル各参加者

	総合	MC	PC
グローバル	79(76)	92(91)	73(69)
日本	79(77)	92(91)	73(70)
J-REIT	82(80)	95(94)	76(74)

2025 GRESBレーティング - 日本参加者 -  
スタンディング・インベストメント・ベンチマーク



©CSRデザイン環境投資顧問

出典： GRESB日本市場参加者のうち弊社保有データ（非公開）、公表情報を基に弊社作成

27 12

# 評価項目

## GRESBリアルエステイト評価 スタンディング・インベストメント・ベンチマーク

GRESB 2軸	マネジメント・コンポーネント（MC）	30%
各分野 の内訳	パフォーマンス・コンポーネント（PC）	70%
	マネジメント・コンポーネント（MC）	
	1. リーダーシップ	7.00%
	2. ポリシー	4.50%
	3. レポートリング	3.75%
	4. リスク管理	4.75%
	5. ステークホルダー・エンゲージメント	10.00%
各分野 の内訳	パフォーマンス・コンポーネント（PC）	
	1. リスク評価	9.00%
	2. 目標	2.00%
	3. テナントとコミュニティ	11.00%
	4. データのパフォーマンス（エネルギー、GHG、水、廃棄物）	32.00%
	5. データに対する第三者レビュー	5.50%
	6. グリーンビル認証	10.50%

※2025年評価の項目

スコア配分

©CSRデザイン環境投資顧問

出典：公表情報より弊社作成

13

## グリーンビル認証 採点方法

### BC1.1：設計/建設時と内装に関するグリーンビル認証

### BC1.2：運用時のグリーンビル認証

### BC2：省エネルギー格付

#### 採点方法

##### ■ BC1.1（新築版認証）、BC1.2（既存版認証）：合算で上限8.5点

◆ 素点：BC1.1…7点、BC1.2…8.5点

◆ 1つの物件に対して複数の認証の報告可能

◆ 重みづけ・時間係数あり

◆ 用途小分類ごとの認証取得面積割合（カバー率）がベンチマークグループと比較され採点される

##### ■ BC2 省エネルギー格付：2点

◆ 物件ごとにベンチマークグループと比較して採点される

◆ 重みづけ・時間係数なし

# 認証スキーム例

## ■ 現行の認証スキーム例

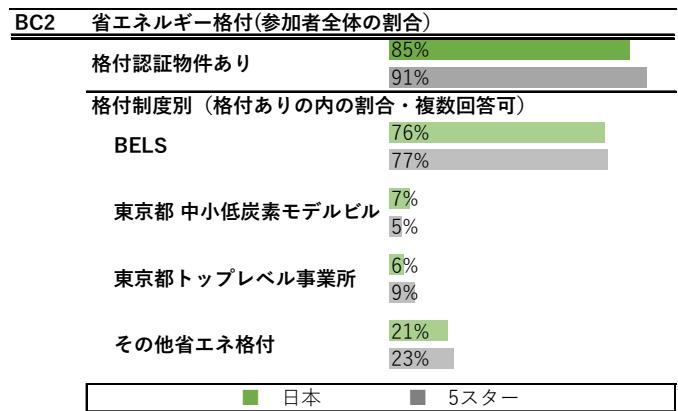
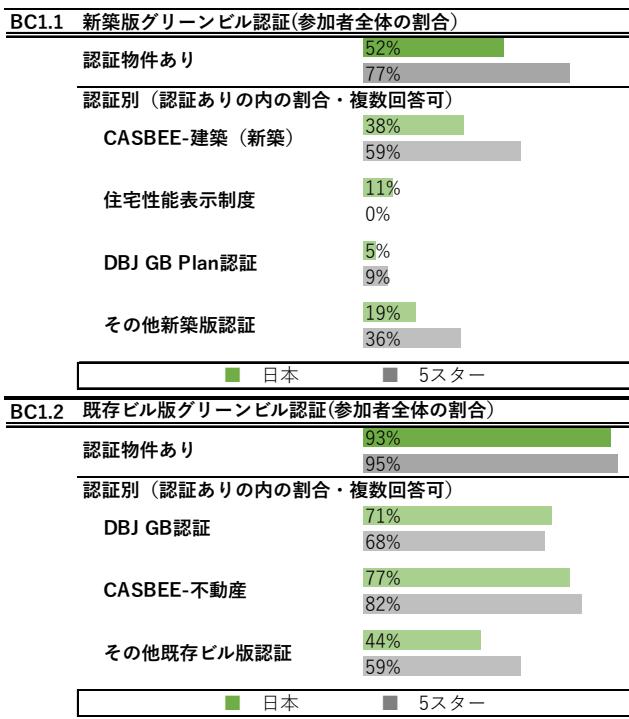
BC1.1(新築版認証)	BC1.2(既存ビル版認証)
ABINC いきもの共生事業所認証 "都市、ショッピングセンター"版	CASBEE-建築(既存)、CASBEE-不動産
CASBEE-建築(新築)	DBJ Green Building認証
CASBEE-建築(改修)	住宅性能表示制度(既存住宅性能評価)
DBJ Green Building認証 Plan認証	LEED O+M(既存ビル運用版)
住宅性能表示制度(設計/建設住宅性能評価)	BOMA360
LEED BD+C(新築版)	WELL Building Standard
LEED ID+C(テナント専用部版)	CASBEE-ウェルネスオフィス(既存版)
LEED ND	SMBCサステイナブルビルディング評価融資(既存ビル版)
WELL Building Standard	WELL Health-Safety Rating
CASBEE-ウェルネスオフィス(新築版-設計/建設段階)	TSUNAG
CASBEE-ウェルネスオフィス(新築版-内装)	Arc/Performance Certificates - 3
SMBCサステイナブルビルディング評価融資(新築版)	ResReal
TSUNAG	SEGES 都市のオアシス
SEGES つくる緑	SEGES そだてる緑
JHEP(設計/建設時)	JHEP(運用時)

BC2 省エネルギー格付	
EU EPC	省エネ性能表示制度
NABERS Energy	東京都環境局省エネルギー性能評価書
Energy Star Certified	東京都環境局マンション環境性能表示
Arc Energy Performance Certificate	中小低炭素モデルビル
BELS	トップレベル事業所

©CSRデザイン環境投資顧問

15

## 日本参加者の回答状況(2025)



# 省エネ性能表示制度【販売・賃貸時】

- 2024年4月1日以降に建築確認申請を行う新築建築物は、**設計値に基づく「省エネ性能ラベル」**の表示が努力義務となった
- 売主、貸主、サブリース事業者含む**販売・賃貸事業者**が対象
- BEIに基づき再エネも加えた6段階評価で、第三者評価制度は**「BELS」**と呼ばれる
- GRESBのBC2で報告可能



©CSRデザイン環境投資顧問

出典：国土交通省 建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度

17

## GRESBの方向性 (GRESB Shared Vision)

Shared Vision達成へのESG課題(ESG Issues)とEnablersを2021年末に公表

➤ ESG Issues : GRESB基準においてさらなる発展や重点的な取り組みが必要な課題

E	<ul style="list-style-type: none"><li>脱炭素（ネットゼロ）への進捗</li><li>気候変動レジリエンス</li><li>建設時等におけるGHG排出</li><li>生物多様性</li></ul>	<i>Progress against net zero targets Resilience to climate &amp; physical risk Embodied carbon Biodiversity</i>
---	---	---

S	<ul style="list-style-type: none"><li>多様性・公平性・包摂性</li><li>健康とウェルビーイング</li><li>人権</li></ul>	<i>Diversity, Equity &amp; Inclusion Health &amp; well-being Human Rights (including Modern Slavery)</i>
---	--	--

G	<ul style="list-style-type: none"><li>サイバーセキュリティ</li></ul>	<i>Cybersecurity</i>
---	--	----------------------

➤ Enablers : GRESB基準を発展させ、実施すべき方法

- ・ESGパフォーマンスの報告・認識向上
  - ・他の基準設定主体との連携・調整
  - ・データの質の継続的な改善
  - ・セクターや地域特有のマテリアリティの考慮
  - ・テナント/顧客データへのアクセス向上
- Moving towards reporting and recognizing ESG performance  
Collaboration and alignment with other standard setters  
Continuous improvement of data quality  
Account for sector- and regional specific materiality  
Increase access to tenant/customer data*

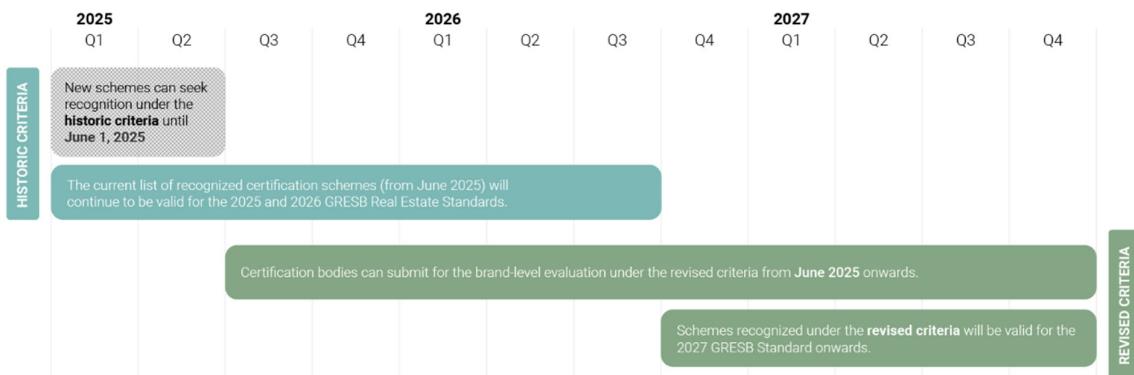
©CSRデザイン環境投資顧問

出典： A Shared Vision for the GRESB Standardsを基に弊社作成

30 18

# 今後の動向

- 2024年 GRESBへの報告が可能な建物認証スキームを認定するための評価基準が見直され、改定基準が策定された。
- 2025年 改定基準に基づいて、認証ブランド、スキームを評価（認証団体はGRESBの2段階のレビューを受ける必要がある）。
- **2027年までは報告および得点への影響なし。2028年より評価結果に基づき、GRESBで認定された新たな認証スキームリストが適用される。**



©CSRデザイン環境投資顧問

出典：[GRESB, "Building Certification Evaluation"](#)（閲覧日2025年11月6日）

19

# CASBEE-不動産の普及状況と ホテル用途追加について

2025.12.8  
第24回CASBEE公開セミナー

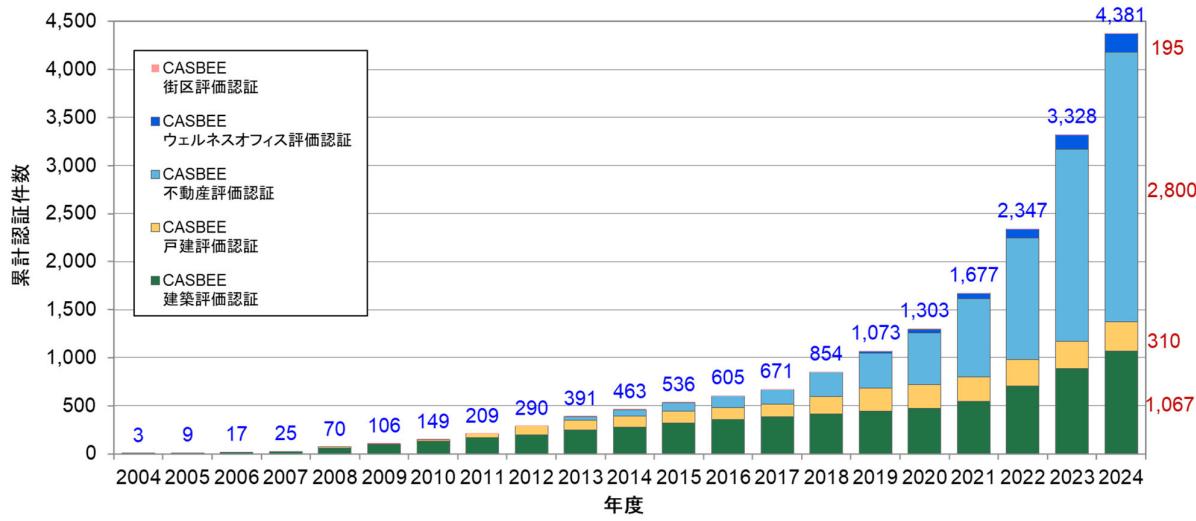
CASBEE研究開発委員会委員  
不動産検討小委員会委員長  
伊藤雅人

1

## CASBEE-不動産の現状

### ● 認証件数の拡大傾向継続

- 2025年3月31日時点2,800件、うち2022年度増加分806件
- 事務所:1,163件、物流施設:505件、店舗:408件、集合住宅733件、ホテル4件、計2,813件  
(「CASBEE不動産評価認証物件一覧」用途区分からの概算、複合用途はダブルカウント)
- 不動産投資法人や不動産ファンド保有物件の認証件数が圧倒的に多いが、  
事業法人の保有物件もみられる



CASBEEツール 認証物件数の推移

(2025年7月上旬までの報告分)

2

# CASBEE-不動産 2024年12月改定

- ホテルへの対象拡大
- ホールライフカーボン評価(任意評価)の新設
- 省エネ基準改正(2024年4月)への対応
- 自然エネルギー(間接利用)評価の改訂
- オフィスにおけるDECCデータのアップデート

3

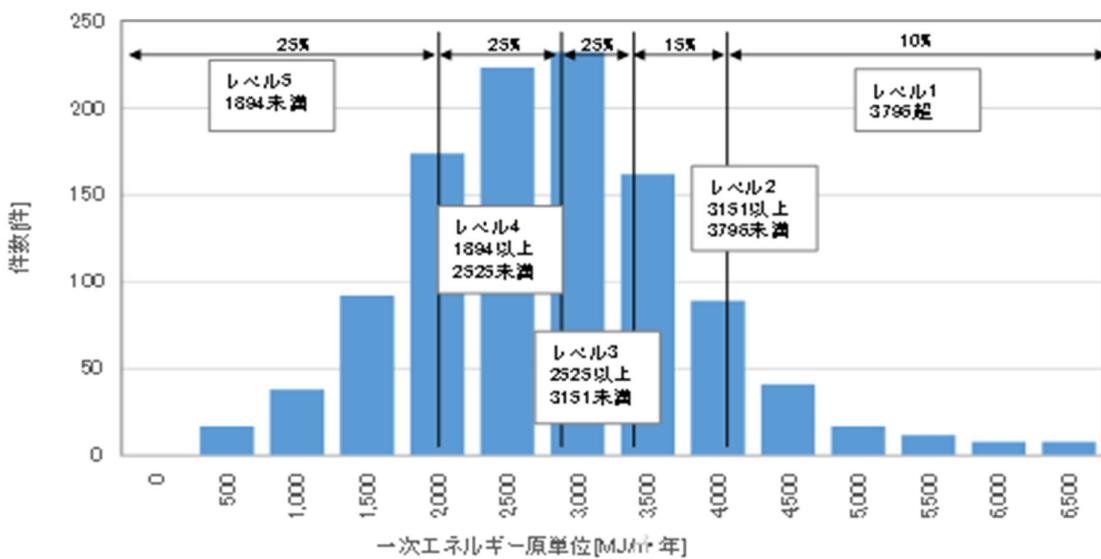
## ホテルへの対象拡大

	CASBEE-不動産 【オフィス】	CASBEE-不動産 【店舗】	CASBEE-不動産 【物流施設】	CASBEE-不動 産 【集合住宅】	CASBEE-不動産 【改修】 (オフィス、店舗)	CASBEE-不動産 【ホテル】
公開年	2012年版	2014年版	2016年版	2021年版	2021年版	2024年版
特徴	・オフィスビルの評価 ・店舗の評価 ・資源利用で廃棄物削減を評価	・店舗の評価 ・資源利用で廃棄物削減を評価	・区分所有建物も可 ・物流施設の評価 ・物流はエネルギー・水に仕様評価を追加 ・物流は交通結節点への接近性評価を追加	・専有部と共用の仕分け評価 ・仕様評価を併用 ・屋内環境は住戸の自然利用、健康・快適、防犯対策で評価	・既存評価に加えた改修内容の予測評価(根拠資料要)での認証を可能とする ・エネルギー消費量等の予測	・ホテルの評価 ・以下の配点は仮
評 価 配 点	1. エネルギー／温暖化ガス	35点	35点	35点	35点	35点
	2. 水	10点	10点	10点	10点	10点
	3. 資源利用／安全	20点	25点	20点	20点	20点
	4. 生物多様性／敷地	20点	20点	20点	20点	20点
	5. 屋内環境	15点	10点	15点	15点	15点
	合計	100点	100点	100点	100点	100点

- ・従前用途と同様、5つの大項目のもとに評価項目を設定し配点
- ・水使用量に関し、ホテル専用の計算シートを追加
- ・資源利用/安全、生物多様性/敷地は従前用途と同様、建物全体で評価
- ・屋内環境は客室、バルコニー等を評価

4

## ホテル用エネルギー消費量のDECCデータ整備



- ・2019年公表のDECCデータを活用
- ・ビジネス、シティ、リゾート等の業態区分なし(将来見直しの可能性あり)

5

## 省エネ基準改正(2024年4月)への対応、自然エネルギー(間接利用)評価の改訂

[BEI] [BEIm] : オンサイトの再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費性能

[BEI\*] [BEIm\*] : 再生可能エネルギーを含まない一次エネルギー消費性能

[BEI+] : オンサイトとオフサイト※の再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費性能（非住宅用途のみ）

モデル建物法は対象外

※オフサイトは、追加性のある発電設備であること、かつ発電設備を特定可能な自営線供給、自己託送、オフサイトPPAに限る

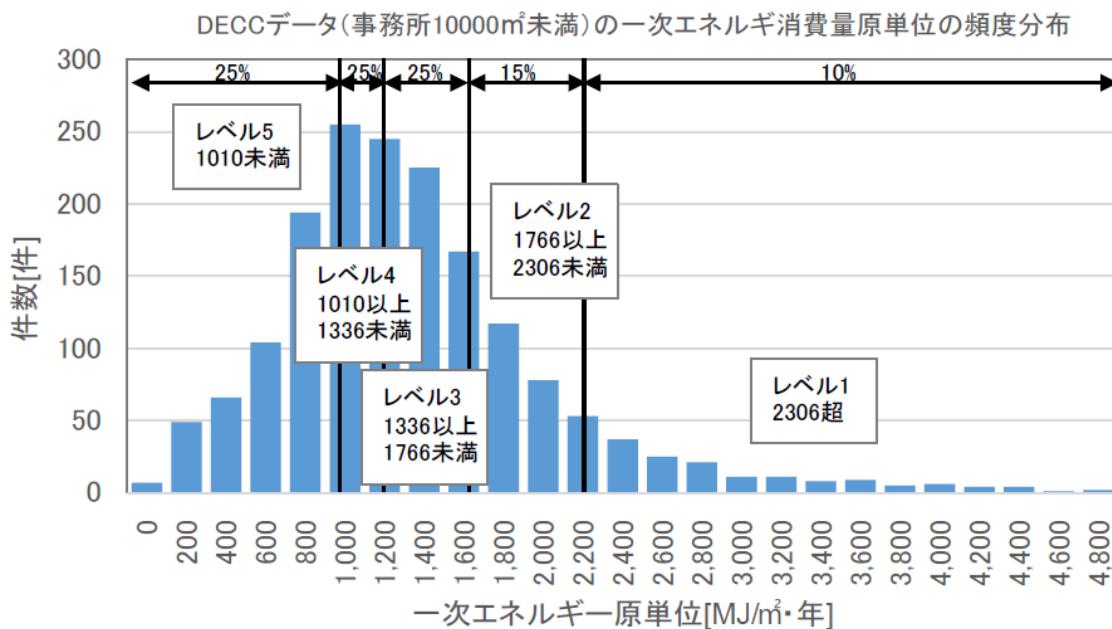
### オフィス

レベル 1	(該当するレベルなし)	
レベル 2	BEI+(再エネ含む)0.8 で 15 点	
レベル 3	BEI+(再エネ含む)0.6 で 18.3 点	CAS 建築は再エネ含まない
レベル 4	BEI+(再エネ含む)0.5 で 21.7 点	ZEB Ready
レベル 5	BEI+(再エネ含む)0.25 かつ BEI*≤0.5 で 25 点	Nearly ZEB、 オフサイトは標準入力法のみ認める オフサイト再エネの評価を含む場合の評価(モデル建物法は除く)

- ・改正後の新築となる建物については、CASBEE-建築(新築)と同様の評価基準に
- ・既存建物(新築後1年以上)を対象とするCASBEE-不動産については、一定条件下でオフサイトの再エネも含めたBEI+で評価
- ・自然エネルギー(間接利用)における、出力(kW)の最大使用電力(kW)に対する比率についても、一定条件下でオフサイトにおける自然エネルギー利用を評価

6

# オフィスにおけるDECCデータのアップデート



- ・2019年公表のDECCデータにアップデート
- ・規模によらず、統計データ数値に若干の減少傾向あり

7

## ホールライフカーボン評価(任意評価)の新設

ライフサイクルのフェーズ	分類	取組み項目	ポイント
資材製造・施工段階 アップフロントカーボン	A1-A3	環境配慮コンクリートを採用している	1
		電炉鋼を積極的に採用している	1
		木造を一部採用している	1
		木材使用率が 0.001m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 以上	1
		リサイクルアルミを採用している	1
	A5	建設サイトの CO <sub>2</sub> 排出削減に取り組んでいる(G 電力、バイオ燃料、等)	1
使用段階(光熱水関連) オペレーションカーボン	B6	ZEB Oriented, ZEH-M Oriented 以上	1
		ZEB Ready, ZEH-M Ready 以上	2
		再エネ設備を建物、敷地内に設置	1
		再エネを自己託送またはオフサイト PPA で長期調達契約	1
		蓄電池設備、太陽光余剰電力利用の給湯設備等の導入	1
	B7	上水使用量がレベル4以上	1
使用段階(資材関連) エンボディドカーボン	B1	空調冷媒に低 GWP フロンを使用する	1
		ノンフロン断熱材を採用している	1
	B3-B5	60 年以上の耐用年数を想定し、長寿命の建物として修繕・交換・改修していく	1
		修繕、更新、改修を継続的に実施している	1
解体段階 エンドオブライフ	C1-C4	易解体部材を再利用できるように配慮している	1

- ・特定の20数項目の数値データのみによる超簡易評価
- ・定量評価ではなく、ホールライフカーボン削減に向けた建設時から将来までの取組み姿勢をポイント加点により評価

8

## おわりに

- ホテル対応版は2024/4試行版公表、2024/12公表
- ホテル認証も開始（2025/11/26公表ベースで22件）
- 今後さらなる用途拡大を検討
- SDGs評価の積極的活用を推奨
- CASBEE-ウェルネスオフィスとの連携  
(CASBEE-ウェルネス不動産の公開準備中)

CASBEE公開セミナー（2025）

# CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂、 ウェルネス不動産の公開について

国立大学法人 千葉大学大学院  
工学研究院創成工学専攻建築学コース  
CASBEE研究開発委員会 幹事  
CASBEE-WO小委員会 委員長  
林 立也 [taha@chiba-u.jp](mailto:taha@chiba-u.jp)

## 説明内容

1. CASBEE-ウェルネスオフィスの普及状況
2. CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂
3. CASBEE-ウェルネス不動産の開発  
及び評価結果の妥当性検証
4. まとめ

## 01 背景と目的

### ESG投資と不動産

需給両面を踏まえたニーズ

#### 環境配慮

テナントサイド：企業規模問わずステークホルダーへの説明責任が高まり、重要度が高い傾向  
オーナーサイド：テナントオフィス選択に当たり、環境配慮性能の重要性が高いと認識

環境配慮の重要度は更に高まり、対策は必須

#### ウェルビーイング

テナントサイド：従業員満足度向上、優秀な人材確保を意図したオフィス戦略の動きが拡大し、人的資本投資はオフィス環境にも波及  
オーナーサイド：注目の設備はテナントと差がある

人的資本投資の一貫でオフィスにも対応が望まれる

環境配慮・ウェルビーイングへの意識の高まりが波及

### スマートウェルネスオフィスの定義

Smart

環境負荷低減

Environment

Wellness



安心安全

Social (Governance)

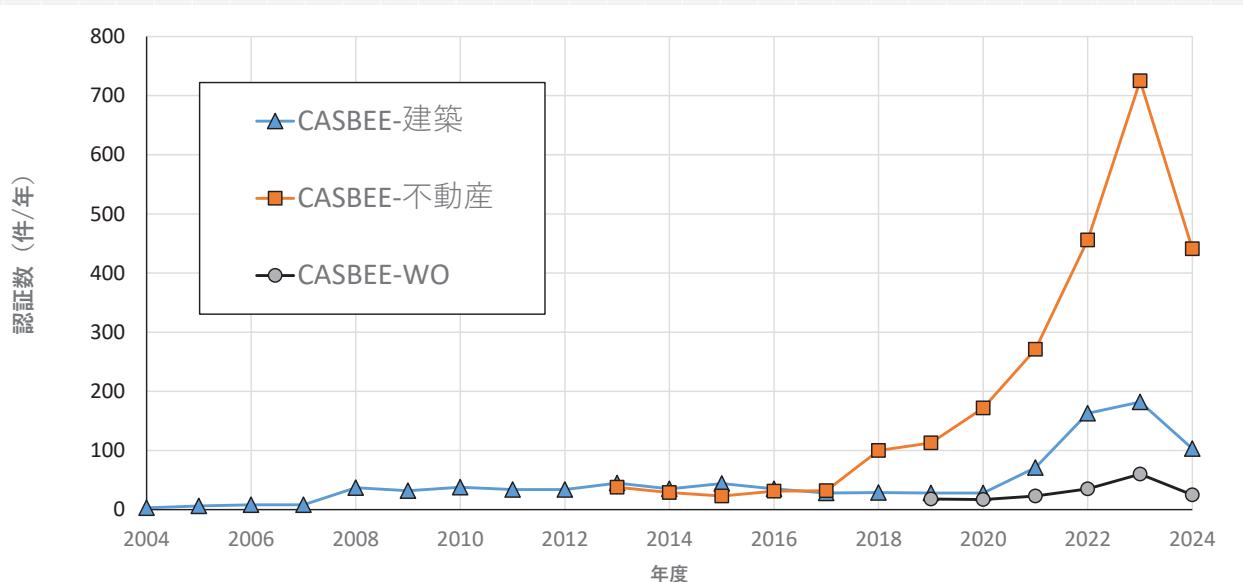
健康

知的生産性向上

環境負荷低減も考慮しワーカーが知的生産性向上を健康な状態で実現するオフィス

## 01 背景と目的

### CASBEE認証の普及状況



CASBEE不動産の認証ニーズが高いが一巡

## 01 背景と目的

# CASBEE-ウェルネスオフィス認証制度の開発

専門知識がない方でも、不動の環境性や健康性を把握するために汎用的な評価システムが必要

2001 CASBEE-建築

CASBEE WO 新築と運用で4倍以上の差

2012 CASBEE-不動産

運用段階取得数： 50件

2019 CASBEE-WO

CASBEE WO 投資法人利用は6%程度

NOW 開発中  
CASBEE-WR

投資法人利用： 13件

認証取得物件数： 211件

\* 2025/9/1 時点

## 01 背景と目的

### 既存ビルのウェルネス化の必要性

バブル期に大量に生まれた中小オフィスビル

日本経済成長力の停滞  
情報通信技術の飛躍的発展

90年代末から生まれ続ける大規模S級ビル

東日本大震災とレジリエンス  
環境矯正、低炭素社会適応

間近に迫る中小オフィスビルの改修時期

企業活動の多様化  
テナント選択志向の変化

大企業の中小オフィス市場への参入

ビルマネジメントの深化  
まちづくり施策の動向

既存オフィスのウェルネス改修による競争力向上

# 説明内容

## 1. CASBEE-ウェルネスオフィスの普及状況

## 2. CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂

## 3. CASBEE-ウェルネス不動産の開発 及び評価結果の妥当性検証

## 4. まとめ

## 02 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂版

### 新刊図書»

#### 『CASBEE-ウェルネスオフィス 評価マニュアル(2025年版)』

CASBEE-ウェルネスオフィス評価マニュアル2025年版は、今後のオフィス以外の建物用途への展開を想定して評価項目の体系を整理し、一部の項目について、CASBEE-オフィス健康チェックリストを用いた利用者の主観評価の結果との整合を高めるべく採点基準の修正を行いました。

#### 目次

A4判 124頁 4,180円(税込み)

[ご購入はこちら](#)

[FAXでの購入](#)

2025/08/20に公開。

## 02 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂

### 主な改訂内容

#### 1. 用途拡大に向けての評価体系の改訂

→5大項目を3大項目へ

#### 2. CASBEE-ウェルネス不動産の開発に伴う評価項目の整理

→一部の項目をCASBEE-不動産と整合させた

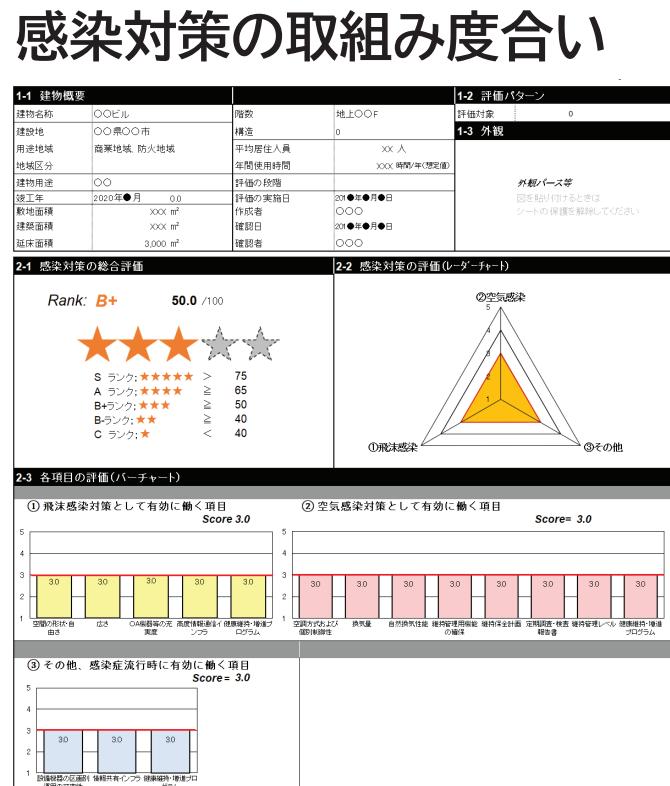
#### 3. 2021年版に対する意見等の採点基準への反映

→一部、CASBEE-OHCとの乖離を緩和するために基準を厳格化

#### 4. CASBEE-WOの評価項目に内包される感染症対策に関する項目のみを抽出して感染対策の取組み度合いとして、評価結果表示を追加した

## 02 CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂

### CASBEE-WO



# 説明内容

1. CASBEE-ウェルネスオフィスの普及状況

2. CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂

3. CASBEE-ウェルネス不動産の開発  
及び評価結果の妥当性検証

4. まとめ

## 03 CASBEE-ウェルネス不動産の開発 CASBEE-ウェルネス不動産 認証制度の開発

2001 CASBEE -建築

CASBEE WO

パターン1

項目数：

60項目

2016 CASBEE 不動産

認証制度取得のハードルの高さが課題

2019 CASBEE WO

最低限の重要項目に絞って取り込み

NOW CASBEE WR

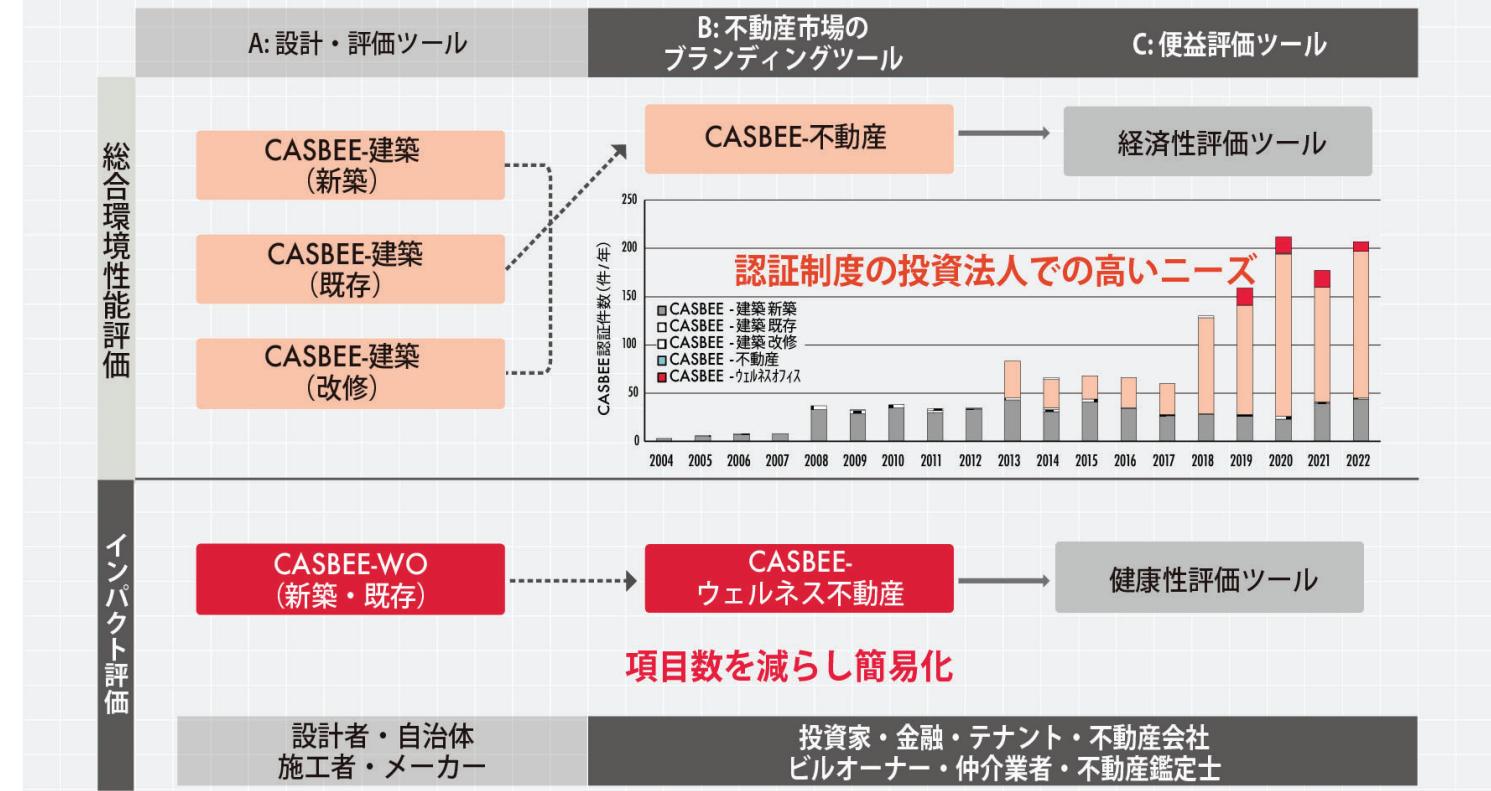
CASBEE WR

ただしケーススタディ時は 25 項目

項目数：

24項目

## 03 CASBEE-ウェルネス不動産の開発 CASBEEウェルネス不動産 認証の立ち位置



CHIBA UNIVERSITY HAYASHI LAB

2025.12.08 CASBEE公開セミナー

©Hayashi Tatsuya Lab. 2025

13

### 03 CASBEE-ウェルネス不動産の開発 評価項目

CASBEE-WR 評価項目				既往ツールとの関係
Qw1 安全・安心	1 災害時対応	1.1	躯体の耐震性能	CASBEE-WO「Qw1-1.1.1 躯体の耐震性能」を流用
		1.2	設備の自給率向上	CASBEE-WO「Qw1-1.1.3 設備の信頼性、1.2災害時エネルギー対策」を統合
		1.3	自然災害リスク対策	CASBEE-不動産「3.4.2 設備（電力等）の自給率向上」を流用
		1.4	BCPの有無	CASBEE-WO「Qw1-1.3 BCPの有無」を流用
	2 安全・安心対策	2.1	セキュリティ設備	CASBEE-WO「Qw1-2.1 セキュリティ設備」を流用
		2.2	バリアフリー法への対応	CASBEE-WO「Qw1-5.1 バリアフリー法への対応」を流用
		2.3	土壤環境品質・プラウンフィールド再生	CASBEE-不動産「4.2 土壤環境品質・プラウンフィールド再生」を流用
Qw2 健康性・快適性	1 デザイン性	1.1	外観デザイン	CASBEE-WO「Qw2-1.1 外観デザイン」を流用
		2.1	オフィスからの眺望	CASBEE-不動産「5.3 眺望・視環境」を流用
	2 リフレッシュ	2.2	生物多様性的向上	CASBEE-不動産「4.1 生物多様性的向上」を流用
		2.3	トイレの充足性・機能性	CASBEE-WO「Qw2-2.4 トイレの充足性・機能性」を流用
		2.4	リフレッシュスペース	CASBEE-WO「Qw2-2.5 リフレッシュスペース」を流用
	3 室内環境質	3.1	建築物衛生基準への適合状況	CASBEE-WO「Qw2-7.4.2 維持管理レベル」を流用
		3.2	自然換気性能	CASBEE-不動産「5.2 自然換気性能」を流用
		3.3	自然光の導入	CASBEE-不動産「5.1.1 自然採光」を流用
		3.4	分煙対応・禁煙対応	CASBEE-WO「Qw2-6.5 分煙対応・禁煙対応」を流用
	4 維持管理・運営	4.1	維持管理	CASBEE-不動産「3.4.3 維持管理」を流用
		4.2	満足度調査の定期的実施等	CASBEE-WO「Qw2-8.2 満足度調査の定期的実施等」を流用
		4.3	健康維持・増進プログラム	CASBEE-WO「Qw3-5.3 健康維持・増進プログラム」を流用
Qw3 知的生産性向上	1 空間・内装	1.1	空間の形状・自由さ	CASBEE-WO「Qw3-1.1.1 空間の形状・自由さ」を流用
		1.2	動線における出会いの場の創出	CASBEE-WO「Qw3-3.1.1 動線における出会いの場の創出」を流用
		1.3	打ち合わせスペース	CASBEE-WO「Qw3-3.2.1 打ち合わせスペース」を流用
	2 情報通信	2.1	高度情報通信インフラ	CASBEE-WO「Qw3-4.1 高度情報通信インフラ」を流用
		2.2	情報共有インフラ	CASBEE-WO「Qw3-5.2 情報共有インフラ」を流用

CHIBA UNIVERSITY HAYASHI LAB

2025.12.08 CASBEE公開セミナー

©Hayashi Tatsuya Lab. 2025

14

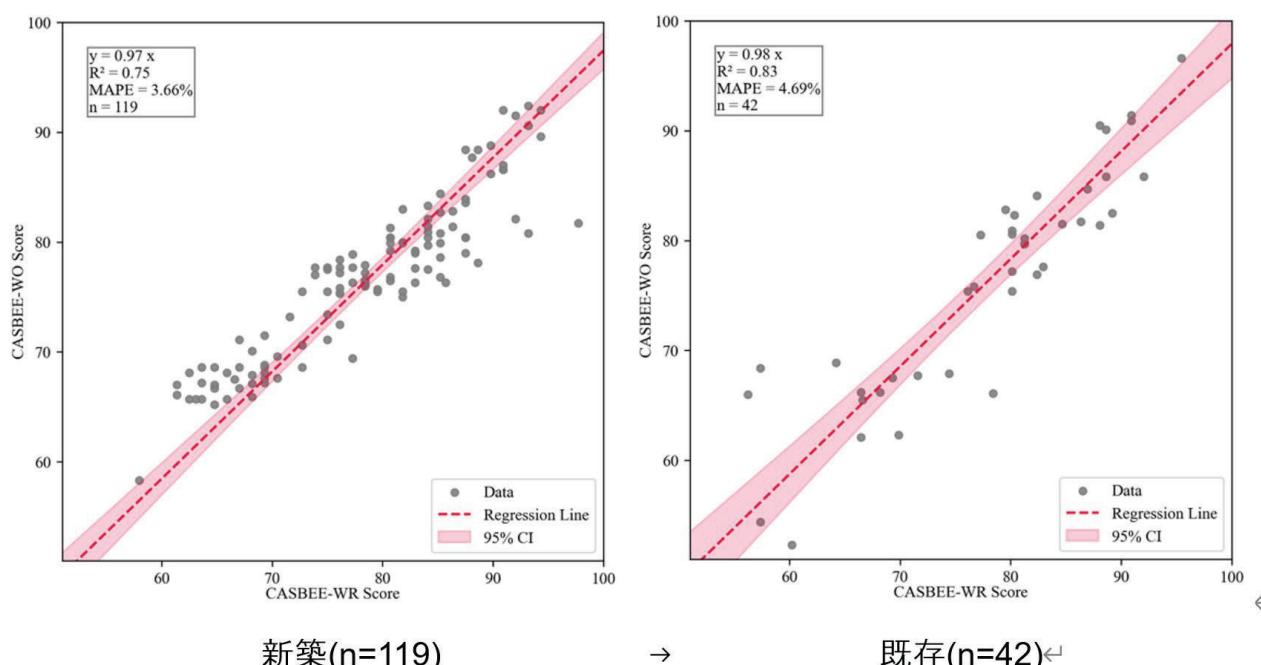
## 03 CASBEE-ウェルネス不動産の開発

### 評価パターンは『パターン1』のみを対象

	パターン1	パターン2	パターン3
評価範囲	テナントビルのサービス範囲 (建築・設備計画、ビル管理等)	テナントビルのサービス範囲 +テナント入居組織の取組み	建物全体
評価対象	<p>テナントビルの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ビルオーナー資産区分 (A 工事部分) ※CASBEE-建築等の評価対象</li> <li>・ビル管理内容、提供サービス等</li> </ul>	<p>左欄に加え、特定テナント入居エリアの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・内装・什器計画、レイアウト (B,C 工事部分)</li> <li>・入居組織の取組み</li> </ul>	<p>※パターン2が特定テナント入居エリアを 対象としている部分を、全執務エリア とする。</p>

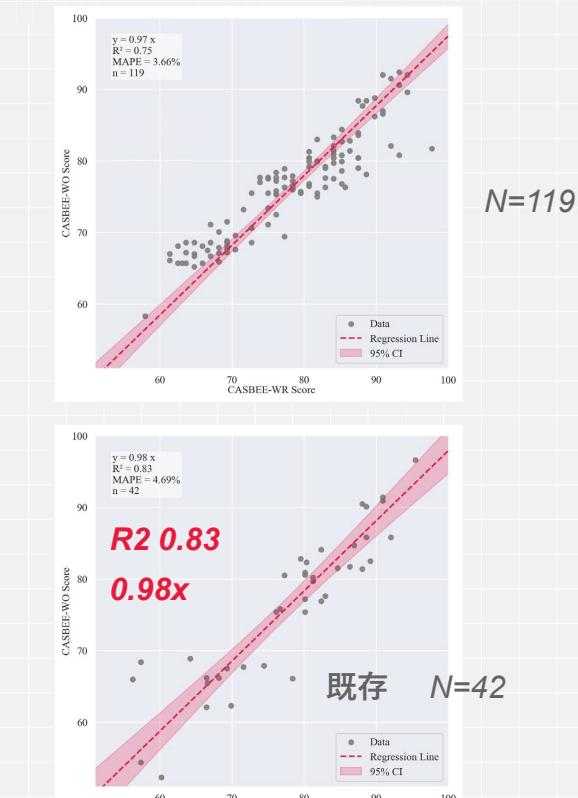
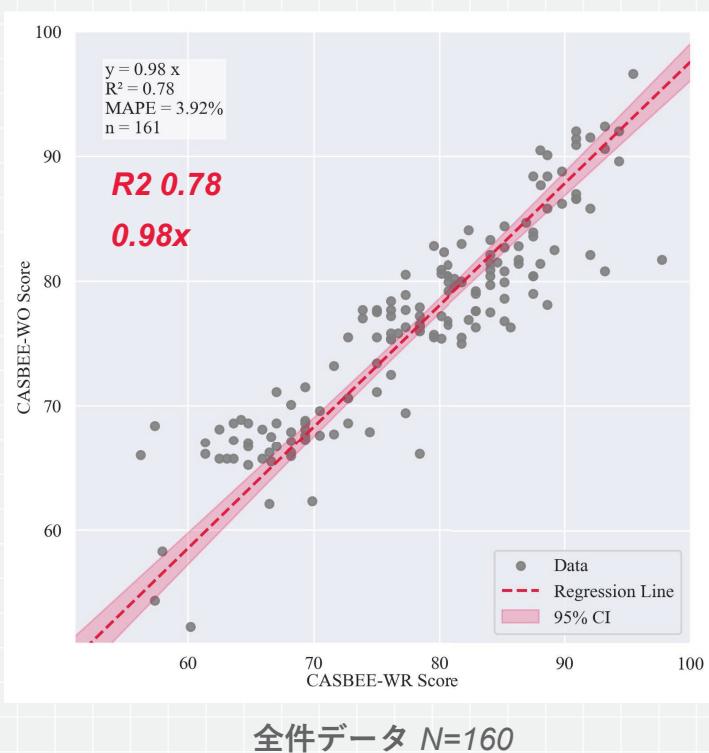
## 03 CASBEE-ウェルネス不動産の開発

### CASBEE-WOとの結果の連続性



## 03 CASBEE-ウェルネス不動産の開発

### CASBEE-WOとの結果の連続性(N=161)



## 03 CASBEE-ウェルネス不動産のケーススタディ

- 1 ケーススタディによる適正な評価が可能かの検証
- 2 客観評価と主観評価の関係性を明らかに

### ケーススタディ

#### 客観評価ツール

#### CASBEE-WR

建築の仕様や設備の仕様等、第三者  
が定量的に評価可能な項目により構  
成されるツール



### アンケート調査

#### 主観評価ツール

#### CASBEE-OHC

ワーカーの満足度、健康感などを評  
価するツール。個人の生理・心理を  
介した評価を聴取する。

#### \*CASBEE-OHC

#### CASBEE-オフィス健康チェックリスト

オフィスにおけるワーカーの健康影響要  
因について、ワーカーの主観評価により  
状態を把握するための簡易診断ツール

## 03 CASBEE-ウェルネス不動産のケーススタディ

### CASBEE-ウェルネス不動産評価の詳細

CASBEE-WR の評価を実施

保有・管理

**142物件**



1



- ・物件概要書
  - ・ビルパンフレット
  - ・竣工図等
- より各項目を確認

2



各不動産の管理者  
にヒアリングにて  
確認

3



ダブルチェック  
最終確認

## 03 CASBEE-ウェルネス不動産のケーススタディ アンケート調査の詳細

CASBEE-OHC参考のアンケートを実施

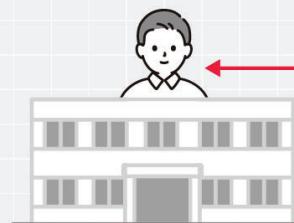
\* CASBEE-OHC

CASBEE-オフィス健康チェックリスト

オフィスにおけるワーカーの健康影響要因について、ワーカーの主観評価により状態を把握するための簡易診断ツール

千葉大学

管理会社



23問

入居テナント

**594社**

窓口担当者



142物件

A社

B社

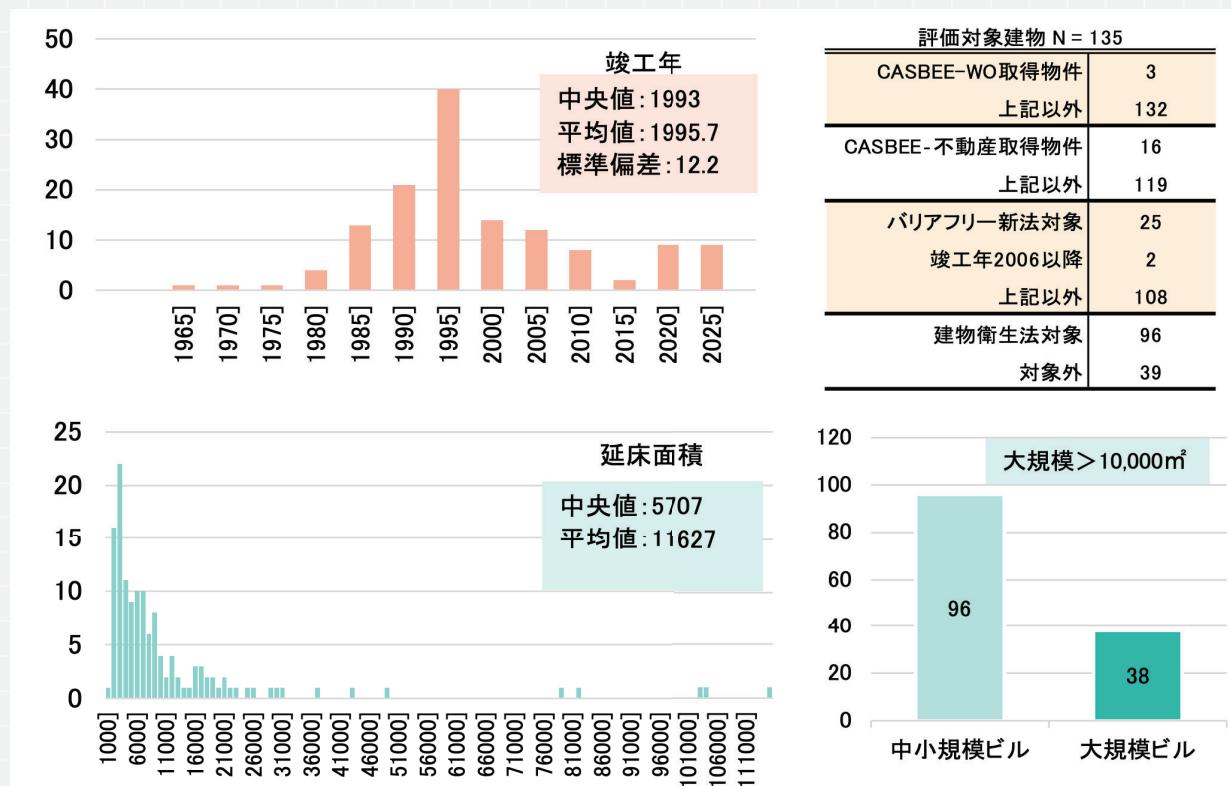
C社

D社

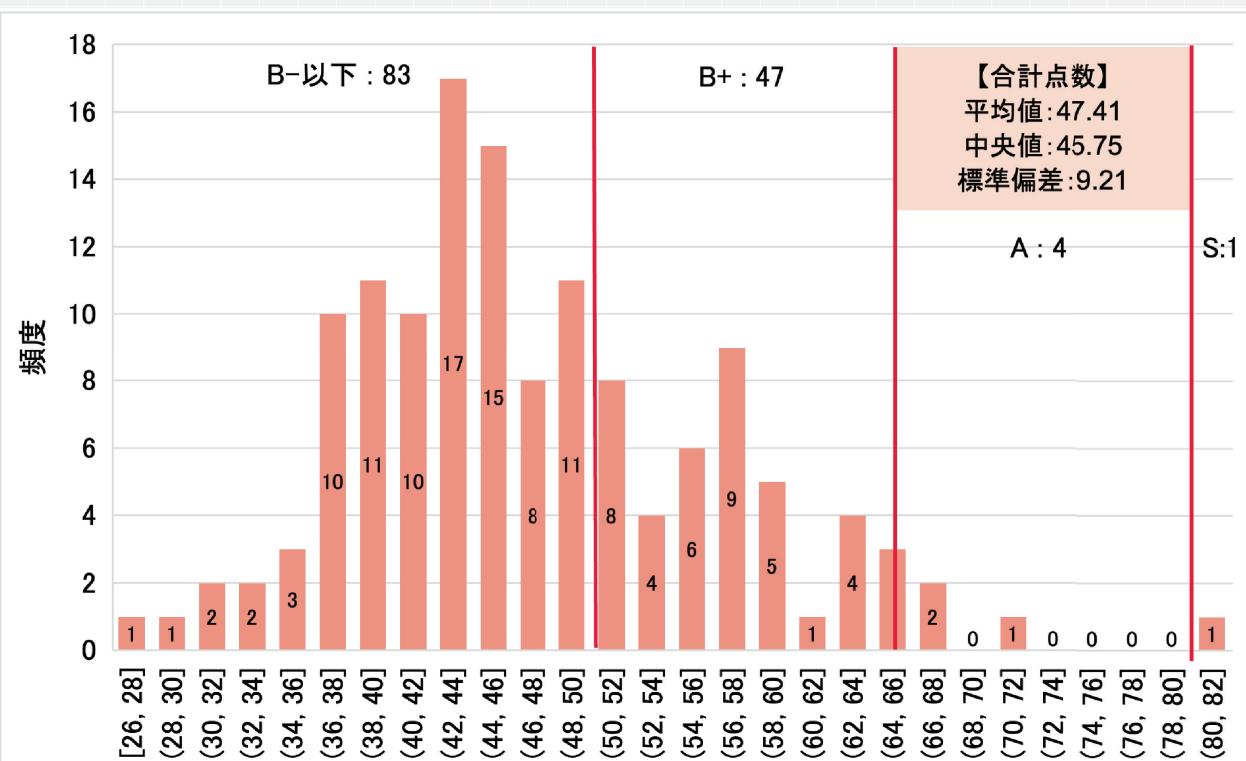
E社

## 03 CASBEE-ウェルネス不動産のケーススタディ

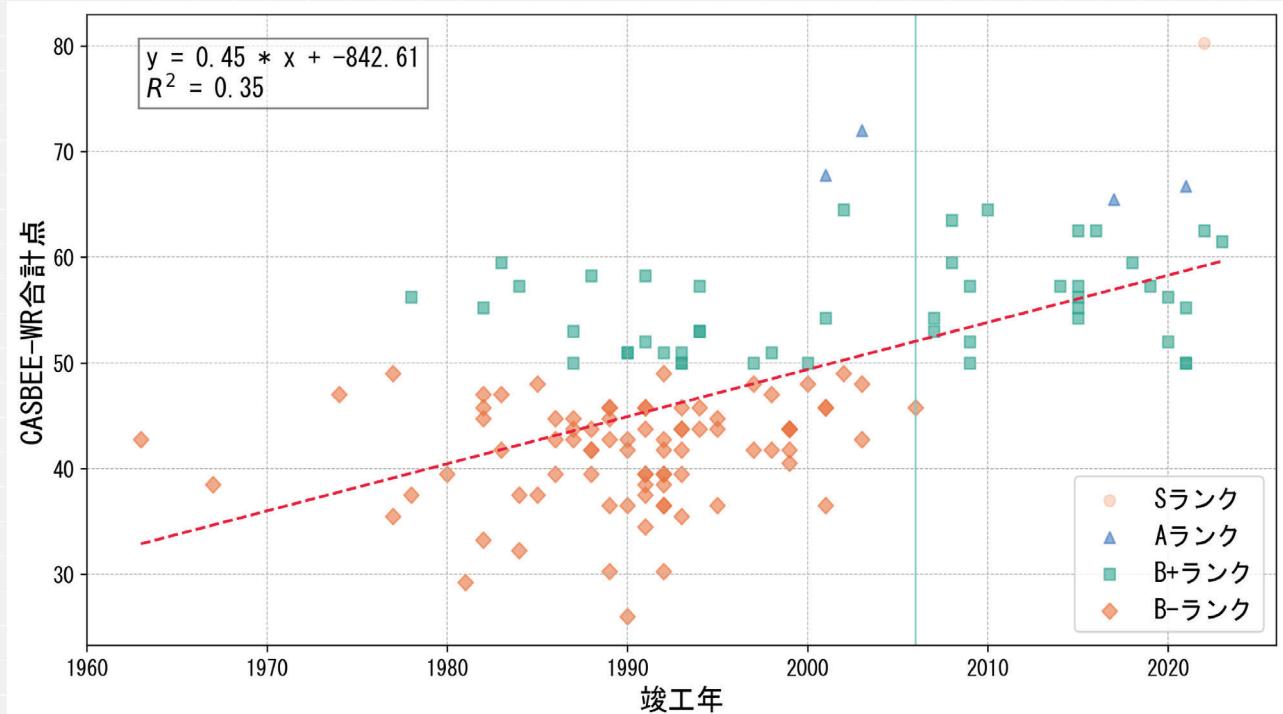
### 評価物件の属性（竣工年・延床面積(m<sup>2</sup>））



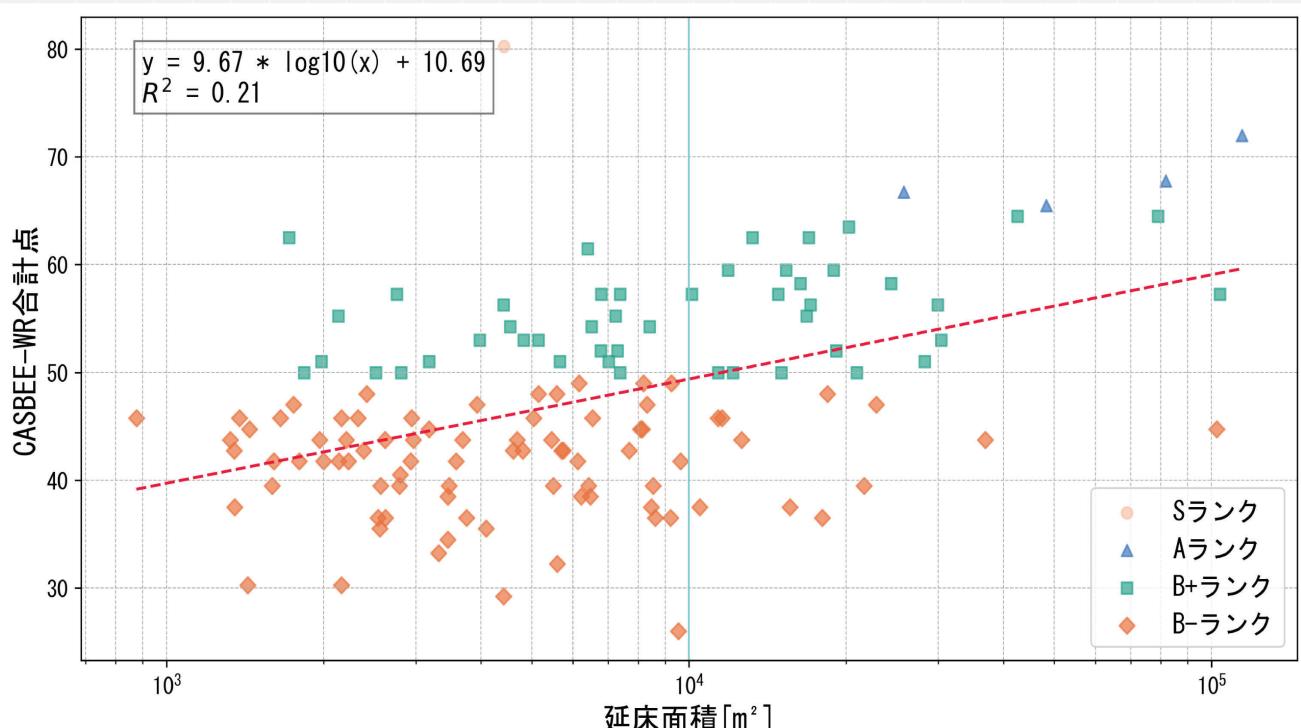
## 03 CASBEE-ウェルネス不動産のケーススタディ CASBEE-WR 合計点のヒストグラム



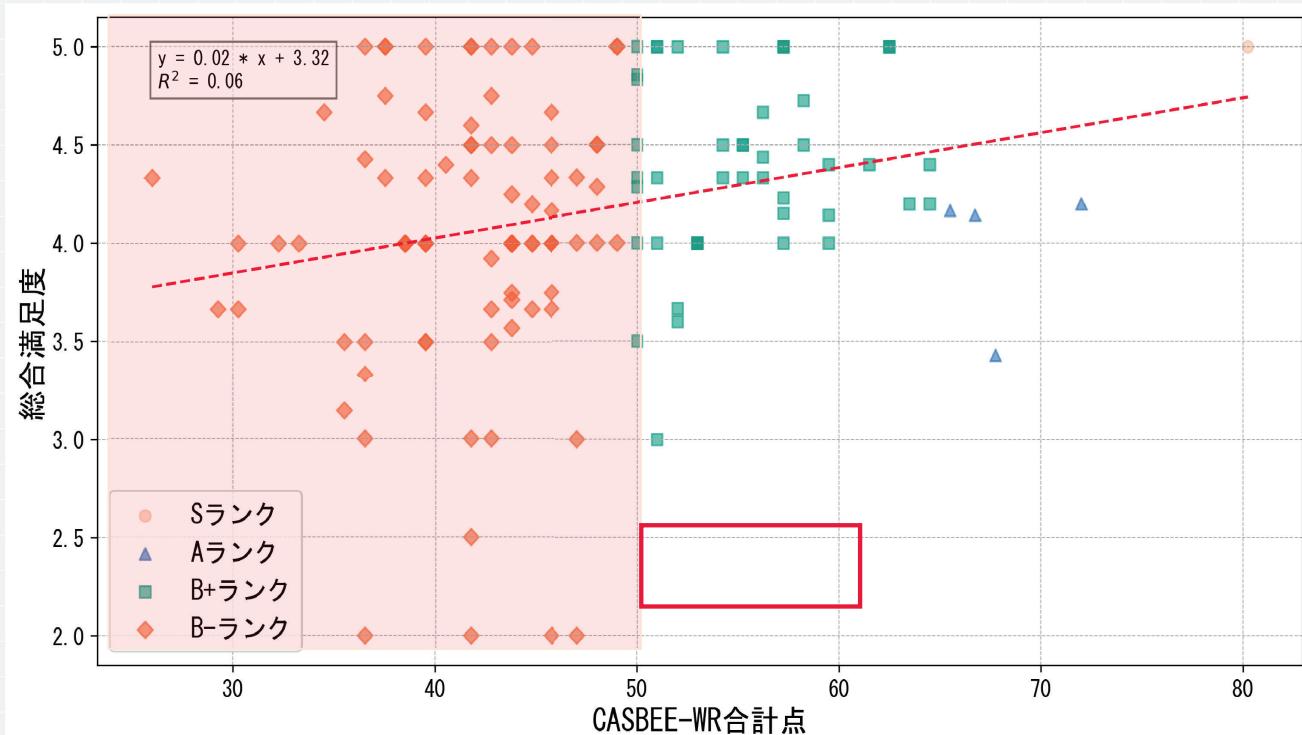
## 03 CASBEE-ウェルネス不動産のケーススタディ 単回帰分析：CASBEE-WR 合計点 × 竣工年



## 03 CASBEE-ウェルネス不動産のケーススタディ 単回帰分析：CASBEE-WR 合計点 × 延床面積



## 03 CASBEE-ウェルネス不動産のケーススタディ 満足度との単回帰分析の結果



## 03 CASBEE-ウェルネス不動産のケーススタディ ロジスティック回帰分析による結果

\* ロジスティック回帰分析とは？

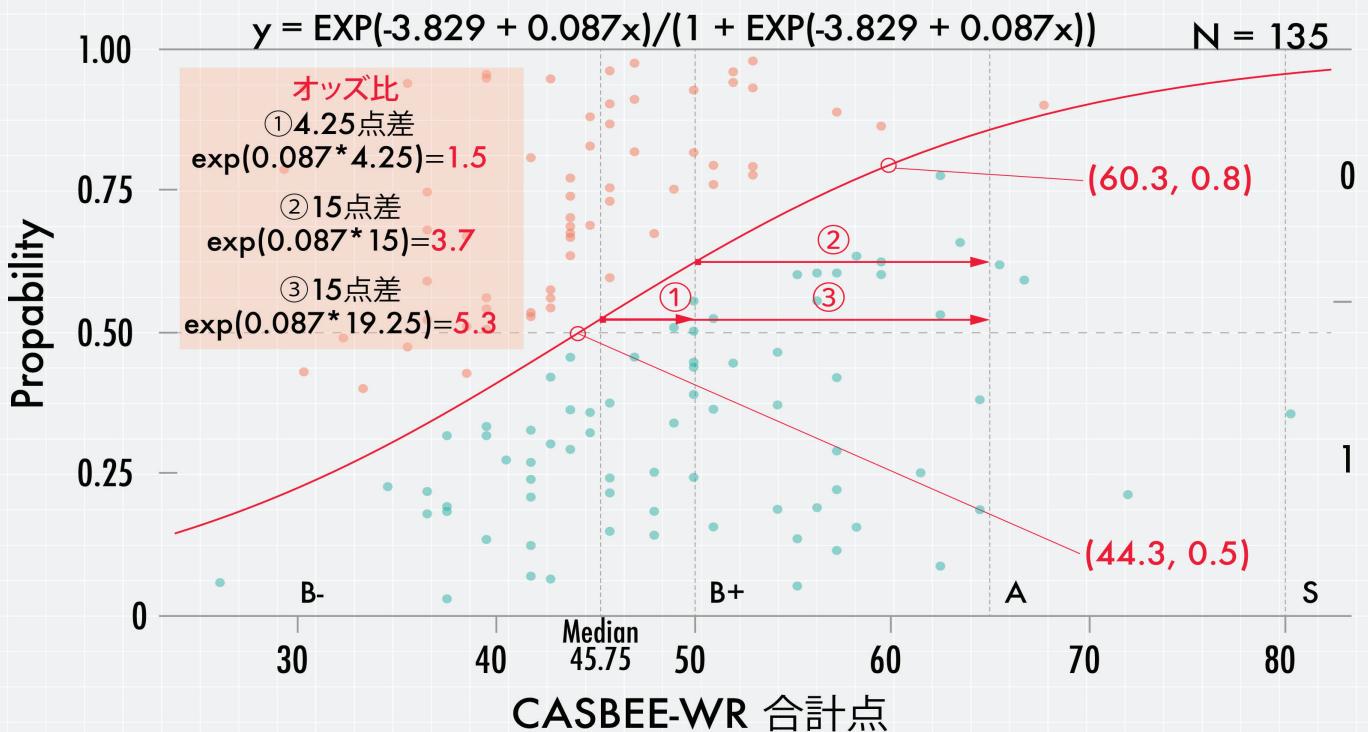
説明変数から「2値の結果（目的変数）」が起こる確率を説明、予測できる分析手法。

※2値とは、答えが2つしかない値のこと。 ex) 満足:1/満足でない:0

$$\text{オッズ} = \frac{\text{ある事象が起こる確率}(P)}{\text{ある事象が起こらない確率}(1-P)}$$

$$\text{オッズ比} = \frac{\text{オッズ } 1}{\text{オッズ } 2}$$

## 03 CASBEE-ウェルネス不動産のケーススタディ ロジスティック回帰分析による結果



## 説明内容

1. CASBEE-ウェルネスオフィスの普及状況
2. CASBEE-ウェルネスオフィスの改訂
3. CASBEE-ウェルネス不動産の開発  
及び評価結果の妥当性検証
4. まとめ

## 04 まとめ

- CASBEE-ウェルネスオフィス（2025年改訂版）が公開された。
- CASBEE-ウェルネス不動産は、年明け程度にマニュアルの公開予定。
- CASBEE-ウェルネス不動産の認証は受け付けは、当初は先行認証としてIBECsにて一定数の受付を予定。
- CASBEE-ウェルネス不動産も従来のCASBEEツールと同様に、GRESBでの評価対象となるべく対応するが、GRESB側が現状で新規の受付を止めている状況であり要交渉。



# CASBEE-ウェルネスホテル（仮称）の開発について

## 第24回CASBEE公開セミナー

2025年12月8日

CASBEE-ウェルネス建築検討小委員会幹事／日本大学  
久保 隆太郎

### 本日の内容

#### 1. ウェルネスの潮流

—なぜ今“ウェルビーイング”が求められるのか（国際潮流・社会的背景）

#### 2. CASBEEにおけるウェルネス評価の展開

—ウェルネスオフィスからホテルへ

#### 3. CASBEE-ウェルネスホテルの評価概要

—Qw1 安心安全 / Qw2 健康・快適性 / Qw3 顧客体験の質

#### 4. 今後の展開

—ツール公開に向けた今後の方向性

# 1. ウェルネスの潮流

## Why Wellness?

- 世界的に「健康」「幸福」を重視した空間づくりが拡大
- 建物の役割が  
安全性の確保 → 健康と幸福の最大化へ

3

## 国際的動向：評価制度の拡大

制度	国	特徴	ホテルとの関係
<b>WELL</b>	アメリカ	健康成果評価 (空気・光・心)	従業員評価»宿泊者評価
<b>Fitwel</b>	アメリカ	健康行動を誘発する 設計	運動・食支援などで 導入増
<b>GRESB</b>	オランダ	ESG不動産評価	従業員・顧客満足度 の評価を強化



125~144ポイント

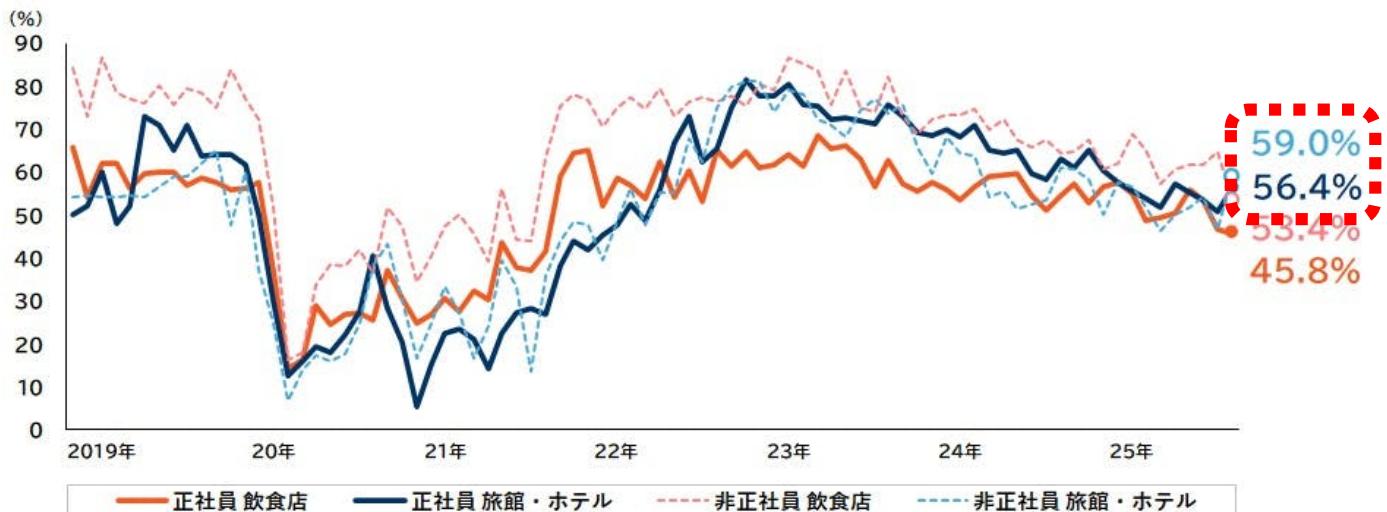


海外ではすでに **ウェルネス=付加価値** が徐々に常識化  
**ホテル**での導入事例も増加中 (GNH京都等)

4

53

# ホテル業界での人手不足問題



## 非正社員の人手不足割合（人手不足を感じている企業の割合）

- 「旅館・ホテル」が59.0%（同-1.9pt）で最も高い。
- 2023年11月以来のトップとなり、他業種に比べてインバウンド需要が高まるなかでの人手不足感

出典：帝国データバンクHP <https://www.tdb.co.jp/report/economic/20251117-laborshortage202510/>

5

## ホテルが人手不足の業界となった理由



### 1. 競争の激化

2024年1月1日時点のホテルや旅館などの数は67,426施設。10年前となる2014年の同時点と比較すると、16,000施設以上増加（国土交通省調査）



### 2. 需要の急拡大

旅行需要の急拡大、円安によるインバウンド増加



### 3. 人材の流出

地方のホテル業では、主要な労働力である若年層の都市部流出が人手不足の要因



### 4. 過酷な労働環境

24時間体制によるシフト勤務や長時間労働+要求されるハイレベルな接客スキル

### 5. 労働市場の変化

コロナ禍の解雇ラッシュを受け、ホテルのように雇用の需要に波がある産業を避ける傾向

6

54

# 接客業での「サービス品質と人の関係性」

- 接客業では**従業員の状態 = サービス品質**

従業員が疲弊していればサービスは低迷

従業員ウェルネス向上→顧客体験向上

- 人手不足問題 → **職場環境改善**の重要性

- ホテル選択理由は

「立地・価格」→ 体験価値・安心感へシフト

ポストコロナで空気・衛生・安心への関心が増大

7

## ウェルネスの対象者は宿泊者・従業員

**主たる目的** 宿泊者のウェルネス性向上

利用者に提供されるサービス

### ①ファシリティ・サービス

#### 建造環境

- 建築物  
建築計画  
内装・レイアウト計画  
外構計画  
構造計画
- 設備計画  
機械設備計画  
電気設備計画

その他

#### 施設管理

- 維持保全  
日常の維持管理  
(清掃、日常点検)  
定期の維持管理  
(定期・法定点検)
- 設備保全  
保守管理  
更新管理  
省エネ管理  
その他

### ②人的サービス

#### 副次的目的

- ◆宿泊部門  
フロントスタッフ  
ベルスタッフ  
ハウスアシピング  
ルームアテンダント
- ◆飲料部門  
レストランサービス  
シェフ  
パティシエ
- ◆施設・専門サービス部門  
セキュリティ  
メンテナンスエンジニア  
クローケ係  
ランドリー係  
その他

施設の経営

8

55

## 2.CASBEEにおけるウェルネス評価の展開

SDGs-SWB研究委員会 刊行物・ツール等

1) 中小ビルの改修ハンドブック	(2016年6月発刊)
2) CASBEE-ウェルネスオフィス (CASBEE-WO)	(2019年6月公表)
3) CASBEE-オフィス健康チェックリスト (CASBEE-OHC)	(2019年6月公表)
4) CASBEE-感染対策チェックリスト (オフィス版)	(2021年6月公表)
5) CASBEE-ウェルネスオフィス (2025年版)	(2025年3月公表)
6) CASBEE-ウェルネス不動産	(2025年3月予定)
7) 出版物：図解ウェルネスオフィスの作り方 (学芸出版会)	(2025年9月予定)



2022年度より

ツール開発・検討部会

CASBEE-ウェルネスホテル（仮称）の検討

9

これまでのCASBEE-ウェルネスホテル（仮称）の開発状況

### ①関係者へのヒアリング

- 宿泊特化型の不動産鑑定・コンサル会社
- アセットマネジメント系の協会
- 観光庁観光産業課
- ホテル認証を経験しているゼネコン
- ホテル設計の経験者

### ②他のウェルネスツールの調査

- WELL、サクラクオリティ、CASBEE-建築（ホテル用途）、CWO、等

10 56

### 3.CASBEE-ウェルネスホテルの評価概要

スマートウェルネスオフィスの概念の多用途建物への展開

建物用途	オフィス	ホテル	ヘルスケア施設	学校・大学
Qw3 価値向上	知的生産性向上	顧客体験の質	自立・自律	学習意欲向上 生活満足度向上
Qw2 健康維持・増進	WHO憲章の定義でいう「健康」（肉体的、精神的、社会的健康）の維持・増進			
Qw1 強靭性		安全・安心		
環境対応		脱炭素、省エネルギー、省資源		

- Qw1、Qw2：どの用途にも必須のウェルネス基盤
- Qw3（価値向上）：用途ごとの特性に応じた価値創造を評価

11

### CASBEE-ウェルネスオフィスとホテルの比較 Qw1

大項目	CASBEEウェルネスオフィス	CASBEEウェルネスホテル（仮称）
Qw1 安全・安心	躯体の制震性能	躯体の制震性能
	免震・制振・制震性能	免震・制振・制震性能
	設備の信頼性	設備の信頼性
	自然災害リスク対策	自然災害リスク対策
	BCPの有無	BCPの有無
	消防訓練の実施	消防訓練の実施
	セキュリティ設備	セキュリティ設備
	AEDの設置	AEDの設置
	化学汚染物質	化学汚染物質
	有害物質を含まない材料の使用	有害物質を含まない材料の使用
	アスベスト、PCB対応	アスベスト、PCB対応
	土壌汚染等対応	土壌汚染等対応

- Qw1は建物の「安全・安心」をオフィスと同様に評価
- Qw2（宿泊者）・Qw3（従業員・宿泊者）を支える物理的基盤

12 57

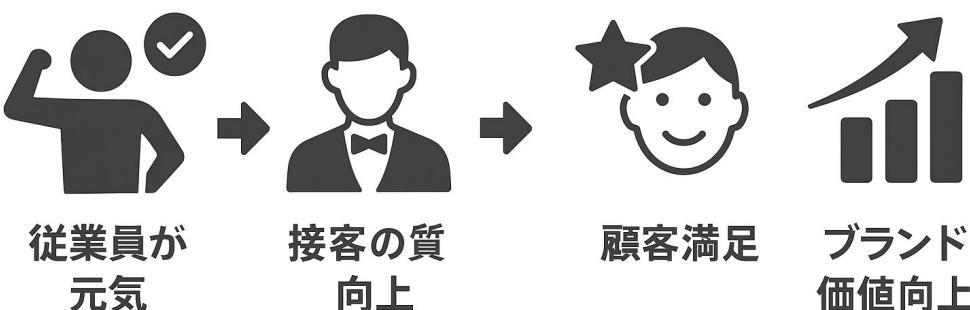
大項目	CASBEEウェルネスオフィス	CASBEEウェルネスホテル（仮称）
Qw2 健康性 ・快適性	専有部の内装計画	客室の内装計画
	オフィスからの眺望	客室からの眺望
	リフレッシュスペース	ロビーの充実度
	運動促進・支援機能	運動・健康促進施設
	階段の位置・アクセス表示	評価しない
		バスルームの機能性
	吸音	開口部遮音性能
		界壁遮音性能
		界床遮音性能（軽量衝撃源）
		界床遮音性能（重量衝撃源）
	開口部のグレア対策	開口部の光環境
	照明器具のグレア対策	照明の快適性
	照度	評価しない（照明の快適性で評価）
	空調方式及び個別制御性	評価しない（空調方式は室温の項目で評価）

- Qw2は宿泊者の健康性・快適性を評価
- 滞在の質を左右するホテル特有の環境特性を評価

13

## ホテルは「ハード × 人的サービス」の総合産業

- 設備だけでは顧客満足を高められない  
→ ホテルはオフィスより“人”への依存度が高い  
より強固にウェルネスが求められる業態
- 従業員の幸福度が評価の力に  
→ より強固にウェルネス評価が求められる業態
- Qw3はこの関係性を評価する項目  
→ ホテルの競争力を決める最重要領域



# CASBEE-ウェルネスオフィスとホテルの比較 Qw3

大項目	CASBEEウェルネスオフィス	CASBEEウェルネスホテル（仮称）	評価対象
Qw3 価値向上	広さ	客室の広さ	客室
	知的生産性を高めるワークプレイス	客室の充実度	客室
	EV利用の快適性	EV利用の快適性	建物
	打ち合わせスペース	コワーキングスペース	宿泊者
	食事のための空間	食事の提供	
	高度情報通信インフラ	情報通信インフラ	客室
	メンタルヘルス対策、医療サービス	メンタルヘルス対策	従業員
	健康維持・増進プログラム	健康維持・増進プログラム	従業員
		職場環境の快適性・充実度	
		従業員用休憩スペースの充実度	
	項目なし	業務のしやすさ	
		アクセスのしやすさ	宿泊者
		チェックイン体験の質	
		食事空間	
		信仰に対する配慮	

Qw3は、ホテルの付加価値を多面的に評価する項目

- 従業員の健康性・働きやすさ（人的サービスの質）
- 宿泊者の満足度・多様性対応（快適性、安心感、利便性など）
  - これらが、接客品質・ホスピタリティの質を向上
  - ブランド価値向上

15

## CASBEE-ウェルネスホテルの評価内容（案）の概要

### 空間・移動 コワーキングスペース

レベル	採点基準
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	コワーキングスペースがない
レベル4	客室または共用部に、滞在中に作業できる場が確保されている
レベル5	専用のコワーキングスペースが設けられ、評価項目のうち4つ以上の機能が提供されている

### 評価する取り組み

①	個室ブース（防音ブースを含む）
②	会議室
③	コンセント、USB充電ポートの設置
④	コーヒー・お茶等の無料サービス提供
⑤	プリンター、スキャナー、コピー機の利用可能
⑥	無料で利用できる Wi-Fi
⑦	補助的なデバイス（ヘッドセット、モニター）の貸し出しがある

宿泊者が滞在中に利用できるコワーキングスペースのグレードを評価

コワーキングスペースがない : レベル3

客室または共用部にある : レベル4

16 59

# CASBEE-ウェルネスホテルの評価内容（案）の概要

## 滞在環境 客室等の充実度

レベル	採点基準
レベル1	評価する取組みがない
レベル2	基本機能を満たしていない
レベル3	基本機能（Wi-Fi・コンセント・冷蔵庫）を満たしている。
レベル4	評価ポイントの合計点数が3点以上である
レベル5	評価ポイントの合計点数が6点以上である

評価項目	評価内容	評価ポイント
①	ポット、コップ、コーヒー・茶等の提供がある	0.5
②	使用機器が外国語対応である	0.5
③	客室内にテレビがある。	0.5
④	充電ケーブルの貸し出しをしている。	0.5
⑤	建物内に製氷機がある	0.5
⑥	クローゼット、荷物台、収納スペースがある。	1.0
⑦	ベッド付近にコンセント、またはUSB充電ポートがある。	1.0
⑧	空気清浄機・加湿器がある。または、空気清浄機・加湿器の貸し出しサービスがある。	1.0
⑨	客室内のテレビが動画配信サービスに対応している	1.5
⑩	建物内にコインランドリーがある	1.5
⑪	個別空調の温度調整が可能	1.5

- 客室や共用部の充実度を評価
- 評価ポイントの妥当性はケーススタディーを通じて検討

17

# CASBEE-ウェルネスホテルの評価内容（案）の概要

## 従業員のウェルネス 職場環境の快適性・充実度

レベル	採点基準
レベル1	一般的に備えているべき要件のうち、1項目を満たす
レベル2	一般的に備えているべき要件のうち、2項目を満たす
レベル3	一般的に備えているべき要件のうち、3項目を満たす
レベル4	レベル3を満たし、評価する取り組みの合計数が4項目以上
レベル5	レベル3を満たし、評価する取り組みの合計数が5項目以上

### 評価する取組み

No	評価内容	一般的に備えているべき要件
1	4.5m <sup>2</sup> 以上仮眠室	○
2	従業員用の男女別トイレ	○
3	ホテル事務室の床はOAフロアとなっている	○
4	ホテル事務室入口付近に姿見がある	○
5	仮眠室に姿見がある	
6	仮眠室に洗面台がある	
7	従業員専用のシャワーブースがある	

- 従業員が健康的に働く職場環境を評価
- 従業員用の仮眠室・シャワーブース・洗面台等の有無を評価

18 60

# CASBEE-ウェルネスホテルの評価内容（案）の概要

## 利便性 チェックイン体験の質

レベル	採点基準
1	該当する取り組みがない
2	評価する取り組みが1つある
3	評価する取り組みが2つある
4	評価する取り組みが3つある
5	評価する取り組みが4つ以上ある

### 評価する取り組み

No	評価内容
1	チェックイン時の十分な説明
2	外国語表記の施設利用情報の有無
3	24時間チェックイン（自動チェックイン機）
4	スタッフの充実度（ドアマン、ベルスタッフ、コンシェルジュ等）
5	ウェルカムドリンクの提供
6	外国語対応のできるスタッフがいる
7	非常放送や館内放送の多言語化に対応している

- 宿泊者がスムーズかつ安心してチェックインできる体制を評価
- 外国語対応や24時間受付など、多様な利用者ニーズへの対応を評価

19

# CASBEE-ウェルネスホテルの評価内容（案）の概要

## ダイバーシティ 食事の提供

レベル	採点基準
レベル1	食事提供設備は無いが、弁当・ルームサービス等により食事提供が可能である
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	食堂・レストラン等、常設の食事提供スペースがある
レベル4	レベル3に加え、快適性・衛生・雰囲気に配慮した“質の高い食事空間”が整備されている
レベル5	レベル4に加え、フードダイバーシティ（例：ベジタリアン・ハラール・アレルギー等）に配慮した食事提供がある

- 安心して食事を楽しめる環境整備を評価
- 食事は文化・信条・体质と結びつくため、ホテルのダイバーシティ対応が表れやすい領域
  - レベル3：館内で食事ができる基礎的な提供体制
  - レベル4：照明・音・空調・席配置等が調和した快適な食空間
  - レベル5：ハラール、ベジタリアン、アレルギー対応など多様な食習慣への配慮
- 「快適性」と「多様性配慮」の成熟度を評価

20 61

# 評価の立ち位置と対象範囲

## ● 対象範囲

- ・ ラグジュアリー～ビジネスホテル、旅館
- ・ リゾートから都市型まで幅広く対象

## ● 評価の原則

- ・ 建物として担保すべき共通性能を評価 (Qw1)  
→ 安全・安心・衛生・セキュリティ・BCP
- ・ 宿泊者ウェルネス (Qw2) と従業員ウェルネス (Qw3) の取り組みを可視化
- ・ ホテルの価格帯は評価対象外

## ● 目指すもの

“贅沢”ではなく、“**ウェルネスの質**”

「**質の高いウェルネス環境を備えたホテル**」が適切に評価

- ・ エコノミーでも工夫次第で高評価
- ・ ラグジュアリーでも従業員・食環境などが未整備なら低評価

21

## 4.まとめと今後の展開

### まとめ

- ・ 「従業員も宿泊者も幸せなホテル」を実現する社会へ
- ・ 認証制度化に向けて、ホテル価値の新たな指標として活用

### 現状

- ・ 評価項目の検討
- ・ 評価マニュアルの作成
- ・ 部会委員による意見聴取

### 今後

- ・ 部会関係者によるケーススタディーの実施
- ・ 評価項目の修正・改善  
→ 今年度内を目途にパブリックコメント実施の予定

22 62

# CASBEEのホールライフカーボン評価の考え方について

CASBEE LCCM検討小委員会委員長  
東京大学大学院 教授

清家 剛

背景 我が国における建築物のホールライフカーボンに関する検討状況

1. CASBEEのWLC評価強化における検討課題
2. 参照値の考え方の整理
3. 評価建物のWLC算定に関する検討
4. 「LR3.1地球温暖化への配慮」採点基準の検討
5. まとめ

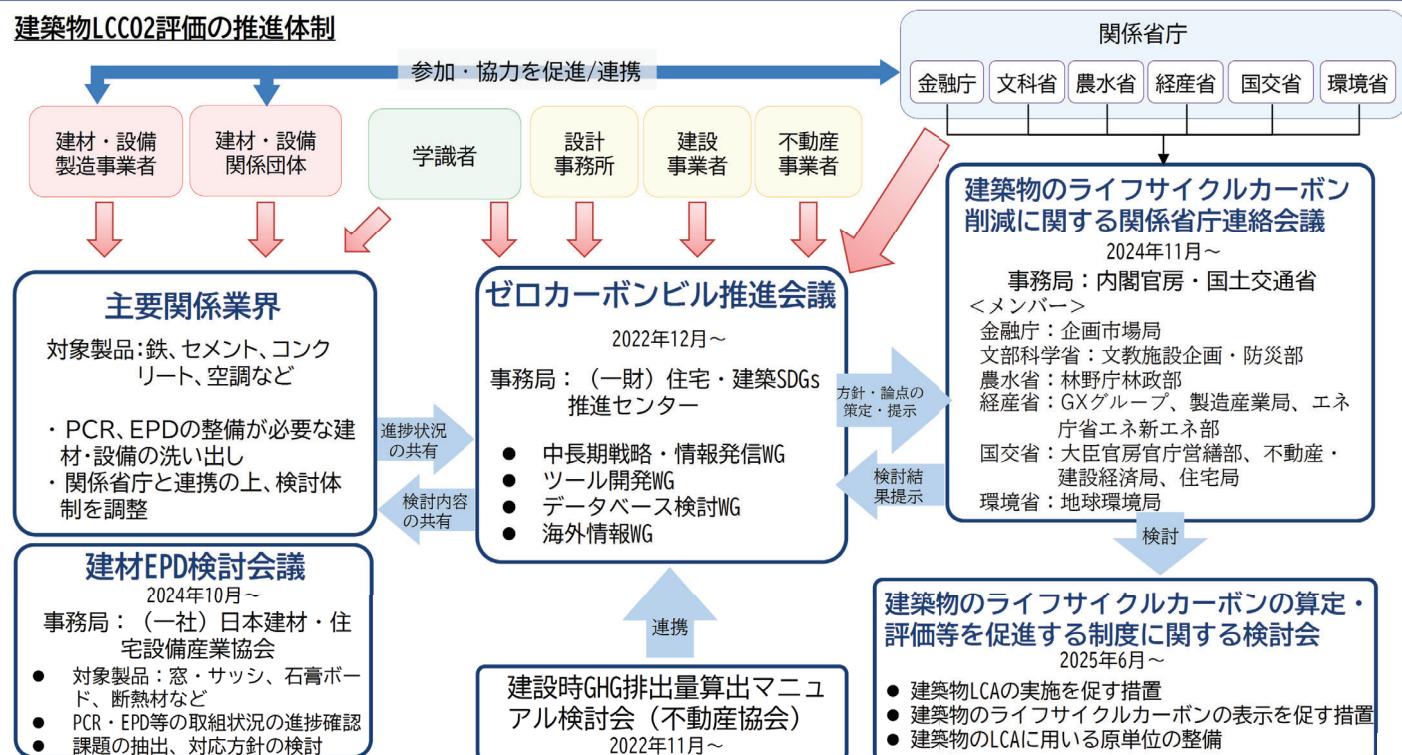
## 背景 我が国における建築物のホールライフカーボンに関する検討状況

1. CASBEEのWLC評価強化における検討課題
2. 参照値の考え方の整理
3. 評価建物のWLC算定に関する検討
4. 「LR3.1地球温暖化への配慮」採点基準の検討
5. まとめ

3

## 建築物のホールライフカーボンに関する検討体制

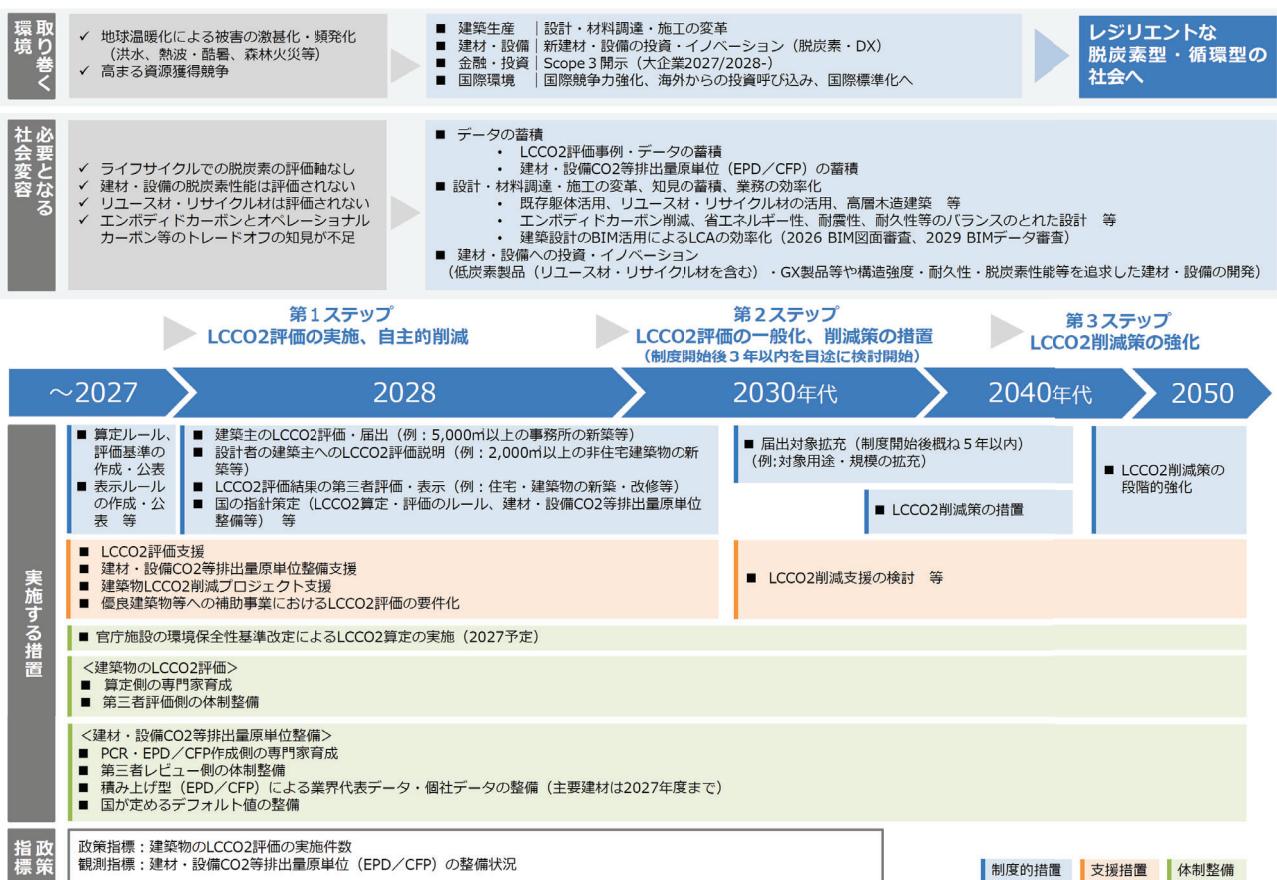
- ゼロカーボンビル推進会議での議論結果・方針を基本としつつ、関係省庁連絡会議で具体的な制度化に向けた議論を開始
- CO2原単位の整備に向け、建材関係団体の取り組みや技術力向上等を支援する建材EPD検討会議を設置。ゼロカーボンビル推進会議と同会議の連携によりCO2原単位の整備を加速化。



出所: 「建築物のライフサイクルカーボン削減に向けた制度の在り方について（中間とりまとめ案）」参考資料（2025年10月9日国土交通省）

4

# 建築物のホールライフカーボンの削減に向けたロードマップ



出所：「建築物のライフサイクルカーボン削減に向けた制度の在り方について（中間とりまとめ案）」参考資料（2025年10月9日国土交通省）

5

## 建築物のライフサイクルカーボン (LCCO2) 評価について

### ライフサイクルカーボン評価 (LCCO2評価)とは？

- 建築物のライフサイクル全体におけるCO<sub>2</sub>を含む環境負荷（温室効果ガス）を算定・評価すること。

### 現在の省エネ規制との違い

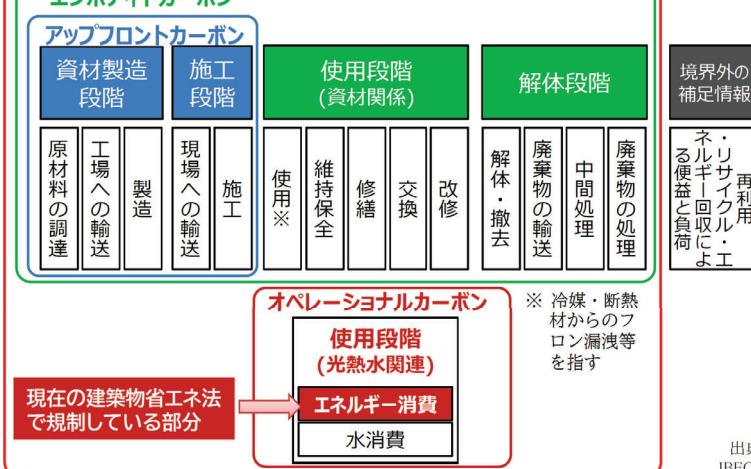
- 現在の省エネ規制は「建築物使用時のエネルギー消費量の削減」を狙ったものであることに対して、**ライフサイクル全体で評価する点**及び**CO<sub>2</sub>等排出量で評価する点**が異なる。

### アップフロントカーボン（資材製造段階）の算定方法のイメージ

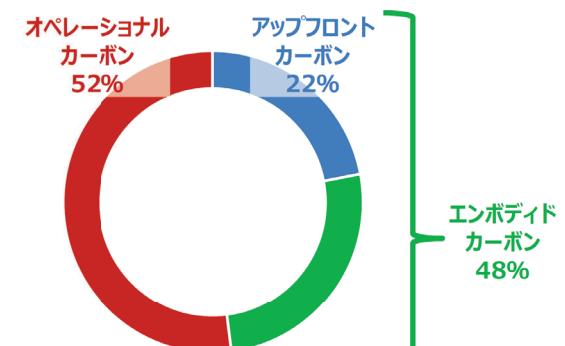
- 「資材等の使用量」×「CO<sub>2</sub>等排出量原単位」の足し合わせ  
 ⇒ 「鉄の使用量●kg」×「○ kg-CO<sub>2</sub>e/kg」+「コンクリートの使用量■kg」×「□ kg-CO<sub>2</sub>e/kg」…

### ライフサイクルカーボン（ホールライフカーボン）

#### エンボディドカーボン



### ライフサイクルカーボンの構成イメージ



J-CATケーススタディ平均値 (全用途) N=26

出典：令和6年度 ゼロカーボンビル（LCCO2ネットゼロ）推進会議 報告書（令和7年3月、IBECs, JSBC）p.71「図3.5-1. ケーススタディ算定結果の分布」のグラフをもとに作成

20

出所：「建築物のライフサイクルカーボン削減に向けた制度の在り方について（中間とりまとめ案）」参考資料（2025年10月9日国土交通省）

6

# J-CAT®の開発動向とCASBEEへの組み込み

## J-CAT®の特徴

特徴① 活用目的に合わせた3つの算定法を提供

簡易算定法

標準算定法

詳細算定法

特徴② ホールライフカーボンの算定が可能

特徴③ 従来から多用されている簡易的な金額ベースでは無く、数量ベースで算定が可能

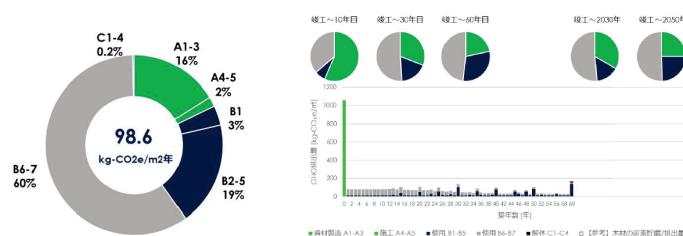
特徴④ デフォルト値の充実

冷媒漏洩率/更新率/修繕率など

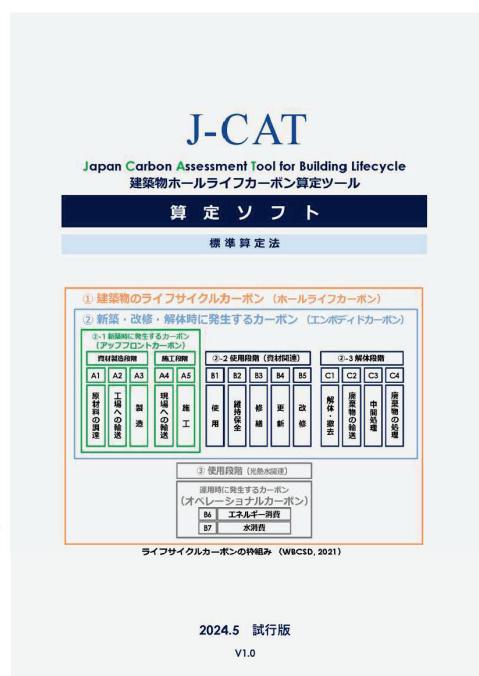
特徴⑤ 算定結果情報の充実

詳細な内訳、時間経過に伴う算定条件の変化を加味した結果表記など

資材数量削減、低炭素資材採用、EPD（環境製品宣言）の活用、木材利用、施工努力、長寿命化、フロン削減、オペレーションとエンボディドのトレードオフなど、多様なGHG排出量削減手法に対応



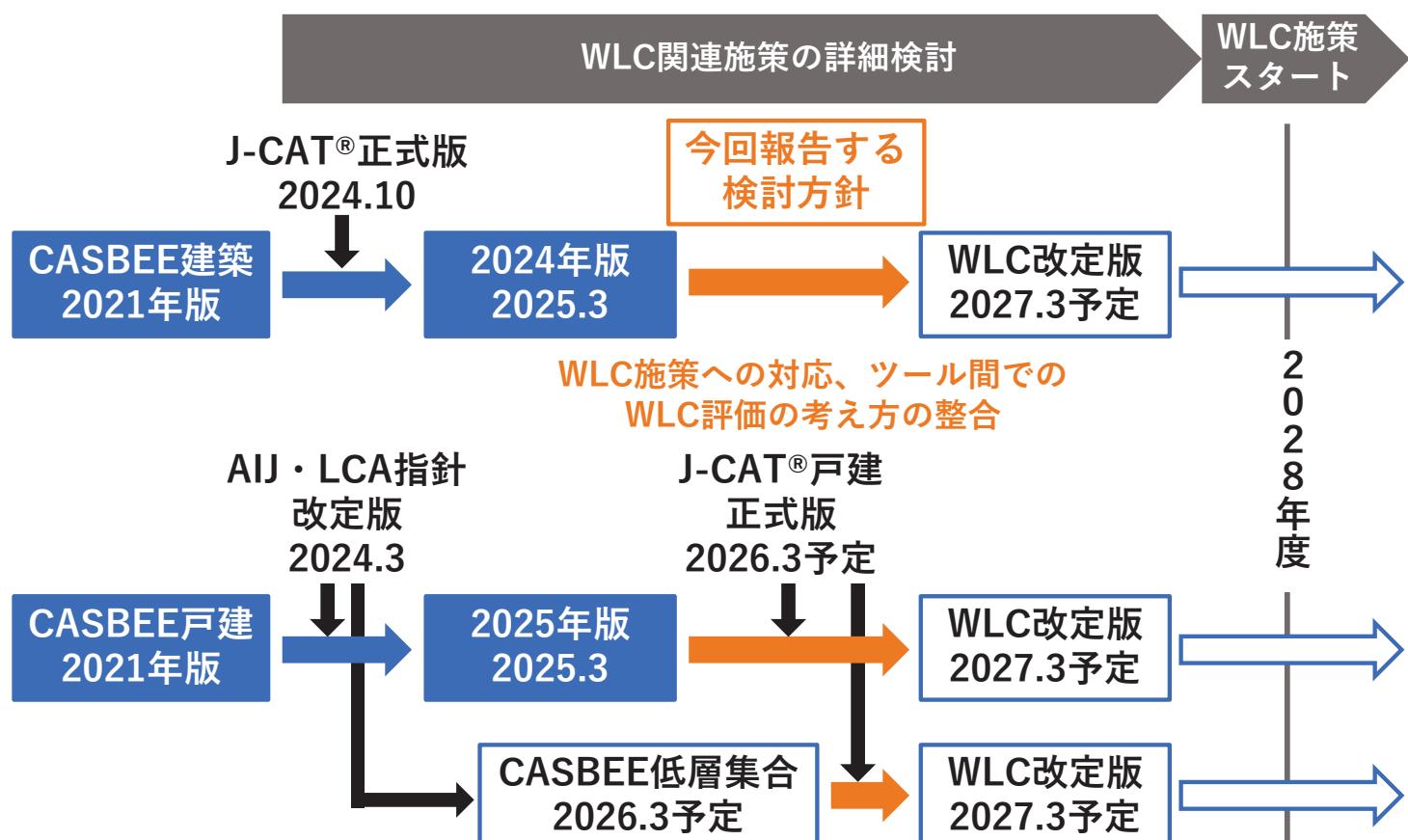
出所：住宅・建築SDGsフォーラム「第24回シンポジウム」（2024年5月16）資料



算定ツール  
算定ソフト+算定マニュアルで構成

7

## J-CAT®の開発動向とCASBEEへの組み込み



8

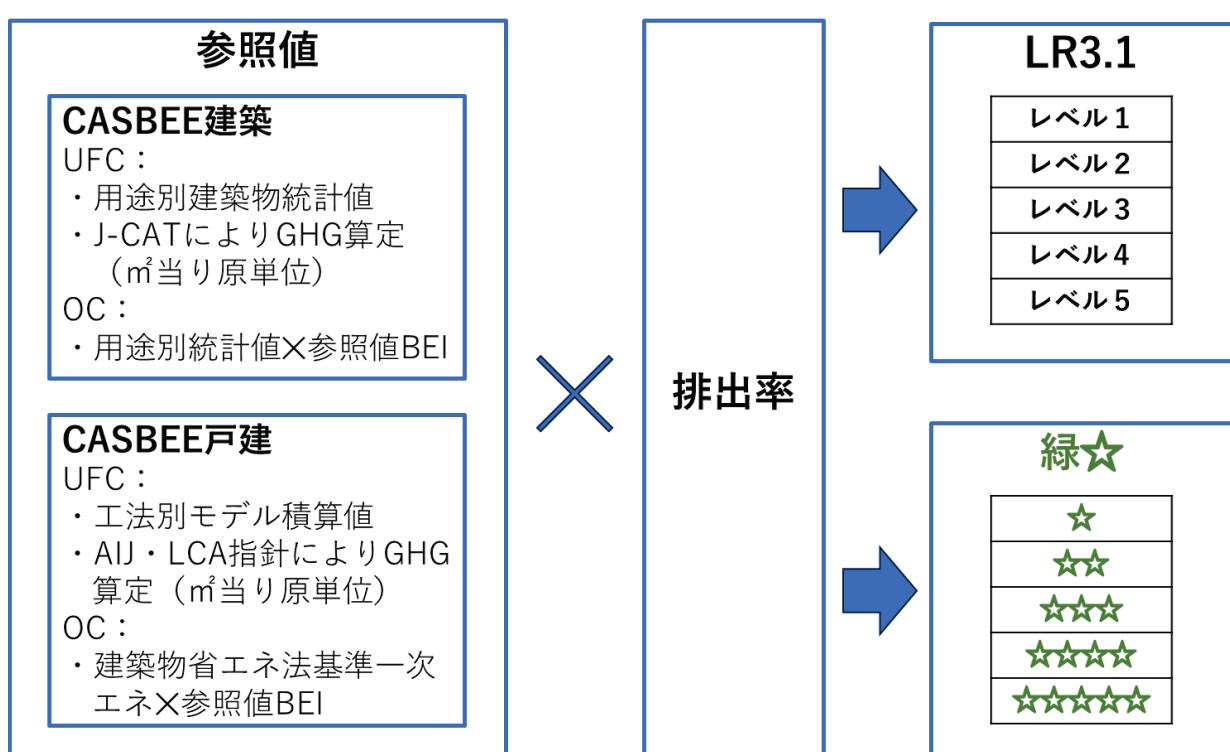
背景 我が国における建築物のホールライフカーボンに関する検討状況

1. CASBEEのWLC評価強化における検討課題
2. 参照値の考え方の整理
3. 評価建物のWLC算定に関する検討
4. 「LR3.1地球温暖化への配慮」採点基準の検討
5. まとめ

9

## 1.1 CASBEEにおけるWLC評価の仕組みと検討課題

### WLC評価の仕組み



10

## 1.1 CASBEEにおけるWLC評価の仕組みと検討課題

### 検討課題

#### 建築系ツールとすまい系ツール間の整合

- ・参照値の定義
- ・標準的な建物の評価の考え方  
(「標準」の条件、LR3.1・緑星におけるレベル設定)  
※上位のレベルは、ツールごとの考え方で設定する

#### WLC評価強化の方向

- ・基準となる参照値を強化するか
- ・レベルを決める排出率を強化するか
- ・CO<sub>2</sub>削減効果を評価できる取組みの追加

11

## 1.1 CASBEEにおけるWLC評価の仕組みと検討課題

「参考値」は建築ツールとすまいツールのレベル評価（LR3.1、緑星）のために必要（※）

※不動産は一次エネ評価と任意の定性（対策項目数）評価（+評価建物のGHG開示）。

街区は定性評価（+目標値と評価建物のGHG開示）。

LCCM認証は、GHG排出量 = 0（絶対値評価。参照値不要）。

今後、「削減貢献量」やJ-CATの「目安値（検討中）」などの評価体系が世の中に認知されてくると予想。

CASBEEとして参考値の考え方（「定義」）を明確に示すことが求められる。

<参考>削減貢献量（Avoided Emissions: AE）

Avoided Emissions in the Built Environment (WBCSD, 2025)より

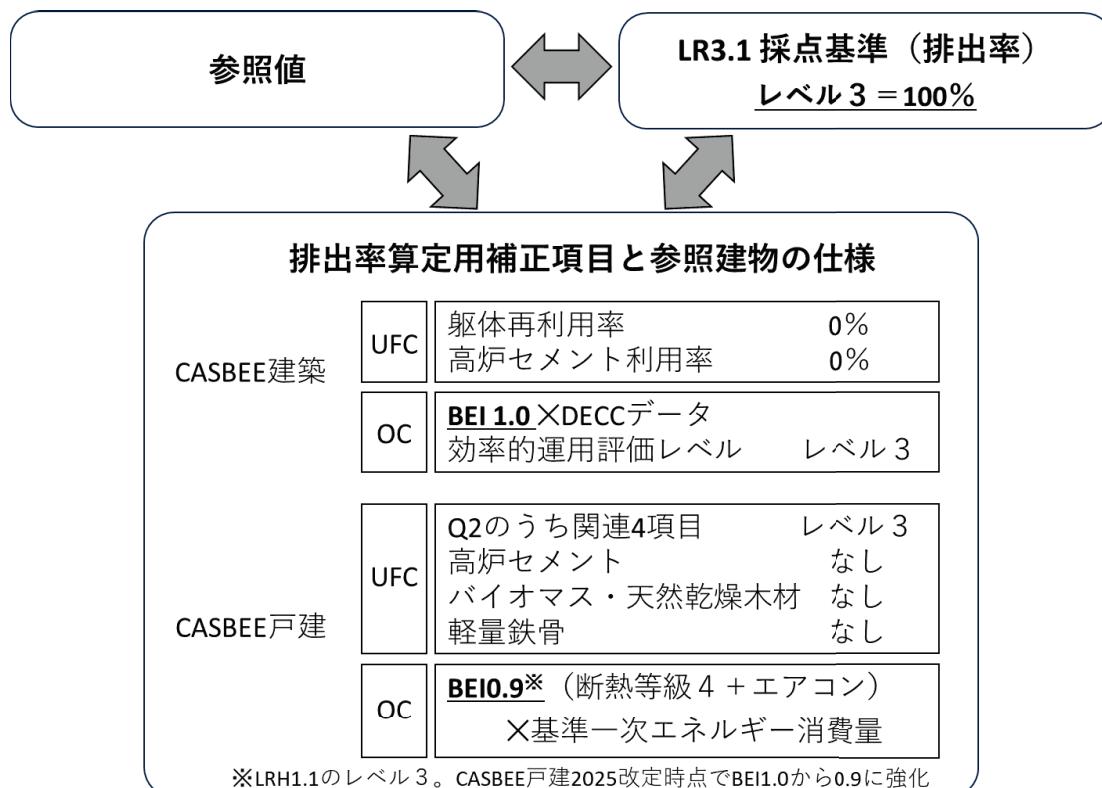
Avoided emissions (kgCO<sub>2</sub>e) = Reference scenario (kgCO<sub>2</sub>e) – Solution scenario (kgCO<sub>2</sub>e)

- ①ソリューション・シナリオ（対策案）をまず定義する。
- ②上記①に対する、同じ機能単位（functional unit: FU）を有するリファレンス・シナリオを設定。  
←対策が無い場合／①と同じマーケットにおける一般的な仕様など
- ③上記①②のライフサイクルGHGの差を求める。  
←「数値（排出量）」の部分評価は可能（部材、機器など）。  
なお「比率（排出率）」の部分評価は示されていない。（多分非推奨）

12

## 1.2 今後のWLC評価強化の考え方

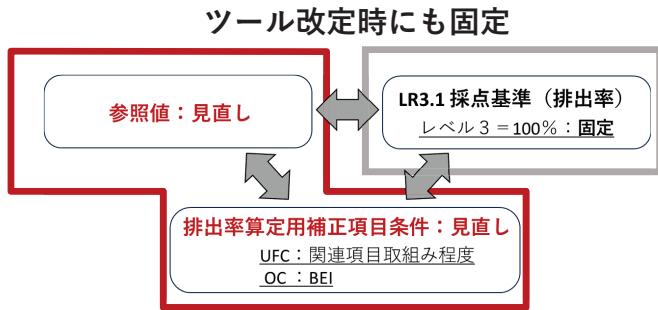
最新版（建築2024・戸建2025）「参照値」と「LR3.1 採点基準（排出率）」の関係



13

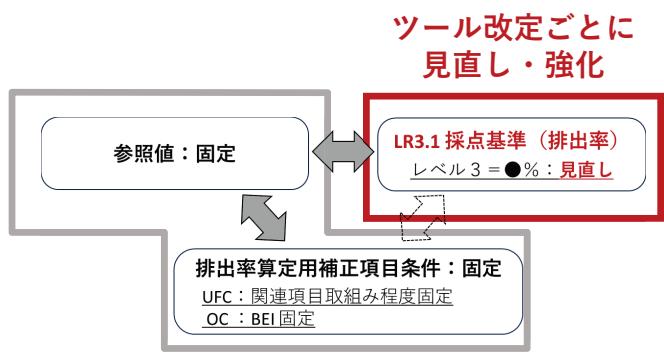
## 1.2 今後のWLC評価強化の考え方

### 案1 参照値強化・排出率固定



ツール改定ごとに  
見直し・強化

### 案2 参照値固定・排出率強化



ツール改定時にも固定

#### ●案-1の場合のLR3.1強化例（建築版）

新参照値 = 旧参照値 × 0.9の場合

$$LV1 = \text{新参照値} \times 125\% \quad (\div \text{旧参照値} \times 1.125)$$

$$LV3 = \text{新参照値} \times 100\% \quad (\div \text{旧参照値} \times 0.9)$$

$$LV5 = \text{新参照値} \times 50\% \quad (\div \text{旧参照値} \times 0.45)$$

※OCは、BEI=1.0→0.8で20%強化（用途・規模で異なる）

※OC以外は、0.8+0.1=0.9程度と仮定

#### ●案-2の場合のLR3.1強化例（建築版）

参照値は固定、採点基準（排出率）を強化

$$LV1 = \text{参照値} \times 112.5\% \text{程度}$$

$$LV3 = \text{参照値} \times 90\% \text{程度}$$

$$LV5 = \text{参照値} \times 45\% \text{程度}$$

※参照値のOCのBEIは1.0のまま

14

## 1.2 今後のWLC評価強化の考え方

	案1 参照値強化・排出率固定	案2 参照値固定・排出率強化
コンセプト	<p>①評価ツールの改正ごとに、<u>その時点の一般的なWLC性能</u>を参照建物の条件とする。</p> <p>②WLC性能評価は<u>参照値を改正</u>することにより強化する。</p>	<p>①基準年（例えば平成28年※）の一般的なWLC性能を参照建物の条件として固定する。</p> <p>②WLC性能評価は<u>採点基準（排出率）を改正</u>することにより強化する。</p>
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>「参照値」 = 「LR3.1レベル3の排出率100%」を維持。</li> <li>参照値が変わるので過去ツールのWLC性能（排出率）と比較できない。</li> <li>LR3.1の各レベルの採点基準（排出率）を強化せずに、WLC評価が自動的に強化。</li> <li>ツール発行時点の一般的なWLC性能水準が参照値として示される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「参照値」が固定されるので、過去ツールのWLC性能（排出率）と比較可能※。</li> <li>既存建物/住宅の評価と連携しやすい。</li> <li>過去ツールと評価結果のレベル（1～5）が同じでも排出率が異なるため、過去のレベルと比較できない。</li> <li>原単位/排出係数の経年変化への対応が課題※。</li> </ul>
省エネ基準強化への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的な建物の省エネ性能の向上として「参照値」に反映される。</li> <li>CASBEE建築の参照値OCに非住宅の誘導基準（BEI0.6等）を反映させると、BEI1.0～0.6等の建物が軒並み排出率100%超えになってしまう。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的な建物の省エネ性能の向上に合わせ、採点基準（排出率）を強化することで対応。</li> <li><u>CASBEE戸建2025では参照値を案1にて強化（OC参照値をBEI0.9に改正）済みであるが、新たに定める基準年の一般的なBEI（1.0等）に再度改正（いったん厳しくした参照値を元に戻す）する必要がある。</u></li> </ul>

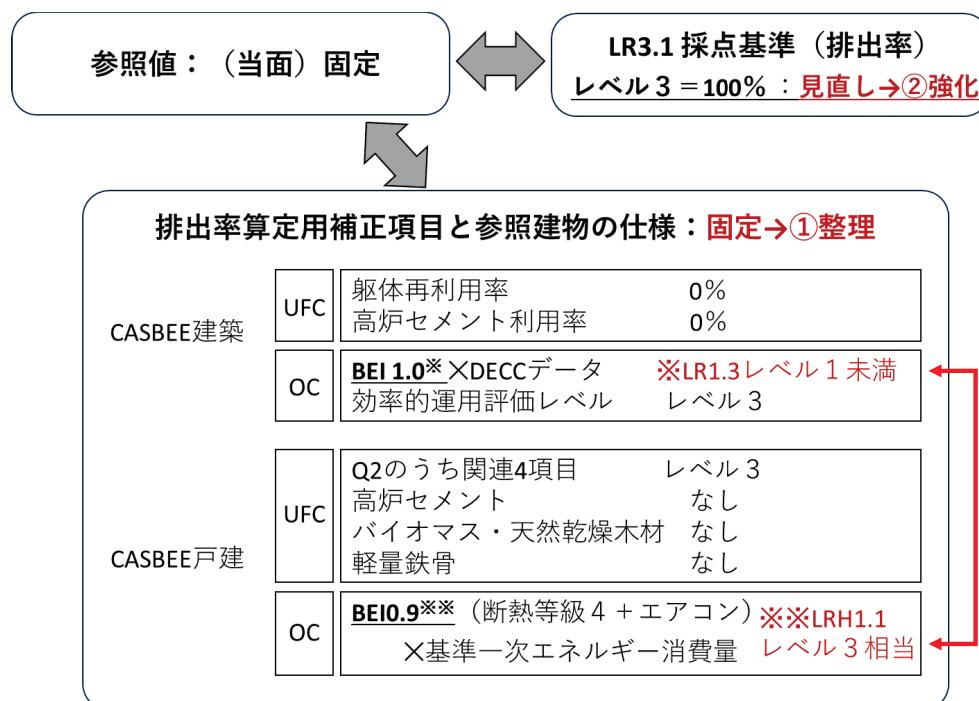
※平成28年省エネ基準施行年。ただし、参照値の原単位/排出係数は評価建物と同じ（H28値は使われてない）

15

## 1.2 今後のWLC評価強化の考え方

### 案2における検討課題

- ① 参照値の考え方整理（建築ツールと戸建ツールの整合）
- ② LR3.1「地球温暖化への配慮」採点基準（排出率）の強化



16

背景 我が国における建築物のホールライフカーボンに関する検討状況

1. CASBEEのWLC評価強化における検討課題

## 2. 参照値の考え方の整理

3. 評価建物のWLC算定に関する検討

4. 「LR3.1地球温暖化への配慮」採点基準の検討

5. まとめ

17

## 2. 参照値の考え方の整理

### 1) 参照建物は、どのレベル（仕様）に固定するのか？

→温暖化対応によりLR1エネルギーの採点基準は、先導的に設定される傾向。

特に非住宅で顕著。LR1のレベル3が一般的な水準より厳しめとすると、参照建物の仕様に引用できるか？（参照建物＝オールレベル3の定義は要変更？）

→参照建物の仕様はH28年水準としてよいか。基準一次エネ相当、BEI=1で統一？

→ECにおけるH28年水準とは？（非住宅ではH9年統計値の更新が困難）

### 2) 参照値に使う原単位、排出係数はいつのデータ？

→現状は、評価時点（厳密にはツール改訂時点）の原単位、排出係数（評価建物と同じ※）

→参照建物の仕様をH28年水準する場合、原単位・排出係数もH28年時点か、評価時点か。

→H28年時点とする場合、参照値（数値）が固定される。

（＝建築版では2016年版の用途別参照値を使い続けるという選択肢もある。）

※評価建物は評価時点の原単位、排出係数を用いる前提。

18

## 参照建物と評価建物のWLC (=EC + OC) 算定方法（現行）

注記)  $EC = UFC \times (1 + \text{修繕率} \times \text{寿命} + \text{更新回数}) + \text{廃棄GHG}$   
 GHG換算係数 = 工ネ種構成比率 × 工ネ種別排出係数

CASBEE -建築	UFC	$\Sigma$ 統計資材量① × 延床面積	×	資材別GHG原単位③
		$\Sigma$ 統計資材量① × 延床面積 ± 対策分資材量⑦	×	資材別GHG原単位⑧
	OC 非住宅	統計一次工ネ原単位 × 延床面積 ④	×	工ネ種構成比率⑤ × 工ネ種別排出係数⑥
		統計一次工ネ原単位 × 延床面積 $\times BEI \times \text{効率的運用}$ ⑨	×	工ネ種構成比率⑩ × 工ネ種別排出係数⑪
CASBEE -戸建	UFC	$\Sigma$ 工法別参照建物の資材量②	×	資材別GHG原単位③
		$\Sigma$ 工法別参照建物の資材量② ± 対策分資材量⑦	×	資材別GHG原単位⑧
	OC (集住 専有部)	基準一次工ネ消費量 × 0.9 (1.0)	×	工ネ種構成比率⑤ × 工ネ種別排出係数⑥
		設計一次工ネ消費量	×	工ネ種構成比率⑩ × 工ネ種別排出係数⑪

19

## 参考値（参照建物）の検討方針

参考値の課題	論点	検討方針（赤字；見直し等の可能性）
①用途別統計資材量（建築版）	『建築工事原価分析情報』建設工業経営研究会編(平成9年4月)を引用。 統計値の更新が困難。	軸体数量については、他にも使える統計があるので、更新可能（数値の見直し）。 設備数量は、そのまま使い続けるのでよい。
②参照建物の資材量（戸建版）	CASBEE-すまい戸建策定時の性能に合わせた仕様。	新しい基準年（H28）の性能に合わせた仕様に更新（「標準モデル住宅」に基づく数値の見直し）。 独自計算の場合の参考値の定義は要検討。
③資材別GHG原単位	標準計算では個別の原単位の変更には対応不可。	標準計算は変更不可。独自計算にての対応。
	H28年値か評価時点の原単位か。	評価時点のGHG原単位とする。独自計算の場合要確認。
④用途別一次エネ消費量原単位（非住宅）	DECC値を（2019年公開）利用。 非住宅でも基準一次エネで評価できないか。	標準建物法では算出した基準一次エネ（含コンセント）を使う。 モデル建物法では基準一次エネを算出できないのでDECC値（含コンセント）。 WLCのOC算定ではコンセント分を含む。（LR1では含まない評価）
	DECC値（2019年公開）は BEI=1.0相当とみなしてよいのか（基準年の考え方）	建築物省エネ法に従ってH28年を基準とし、 H28年当時の性能水準（BEI=1.0）を参照建物の水準とみなす（CASBEEルール）。

20

## 参照値（参照建物）の検討方針（つづき）

参照建物の課題	論点	検討方針（赤字；見直し等の可能性）
⑤用途別エネ種構成比率	住宅はエネ庁統計値、非住宅はDECC利用。評価対象建物のエネ種構成比率は使えないか	標準建物法では評価建物の比率を使う。 モデル建物法は現行のまま（DECC、エネ庁統計値）。
⑥エネ種別排出係数	H28年値か評価時点の排出係数か。	評価のバウンダリーを「敷地内」の取組とすると、エネルギー会社の努力（H28からの係数低減）は評価対象外となるので、参照建物でも評価時点の排出係数を用いる。

### 資材別GHG原単位・エネ種別排出係数の設定（案）

	参照建物		評価建物		特徴（考え方）
	原単位③	排出係数⑥	原単位⑧	排出係数⑪	
A案 現行	評価時点	評価時点	評価時点	評価時点	基準年の一般的な建物からの削減率として建物（敷地内）における取組分がわかる。
B案	H28年値 ※	H28年値	評価時点	評価時点	基準年の一般的な建物からの削減率として上流側（エネルギー会社、メーカー）も含めた取組分がわかる。

※2005年産業連関表ベースAIJ原単位

21

背景 我が国における建築物のホールライフカーボンに関する検討状況

1. CASBEEのWLC評価強化における検討課題
2. 参照値の考え方の整理
3. **評価建物のWLC算定に関する検討**
4. 「LR3.1地球温暖化への配慮」採点基準の検討
5. まとめ

22

73

### 3. 評価建物のWLC算定に関する検討

評価建物の課題	論点	検討方針 (赤字; 見直し等の可能性)
⑦GHG削減効果を評価する取組	CASBEE建築：高炉セメント、既存躯体の利用しか評価できない。 CASBEE戸建：寿命（躯体、外装材、屋根材）、維持管理、高炉セメント、バイオマス乾燥木材、天然乾燥木材、軽量鉄骨（参照値が重量）を評価。	標準計算で評価可能な取組みは限定的大だが、 <b>どこまで対象を拡張するか。</b> 更に幅広い取り組みは独自計算にて対応。
⑧資材別GHG原単位	標準計算では個別の原単位の変更には対応不可。（既定の取組は対策別データベースに反映）	標準計算では固定。 独自計算にて対応。
⑨用途別一次エネ消費量原単位（非住宅）	非住宅でも設計一次エネで評価できないか。	<b>標準建物法で算出した設計一次エネを使う（含むコンセント分）。</b> モデル建物法では、現行どおりDECC（含コンセント分）×BEIm（コンセント分含まず。影響が小さいのでLR1と同じBEIを使ってよい。）
⑩用途別エネ種構成比率	住宅はエネ府統計値、非住宅はDECC利用。 評価対象建物のエネ種構成比率は使えないか	<b>標準建物法で算出した設計一次エネの結果（比率）を使う（含コンセント分）。</b> モデル建物法では、DECC。
⑪エネ種別排出係数	評価建物と参照建物で異なる排出係数は使えないのか。	独自計算にて対応可能（現行どおり）

23

### 3. 評価建物のWLC算定に関する検討

#### OCの設定方針（案）

	参照建物			評価建物		
	標準計算法	モデル建物法	住宅	標準計算法	モデル建物法	住宅
一次エネ消費量	DECC×1.0 <b>基準一次エネ</b>	DECC×1.0	基準一次エネ	DECC×BEI <b>設計一次エネ</b>	DECC×BEIm	設計一次エネ
コンセント等（その他エネ）の扱い	含む	含む	含む	含む	DECC:含む BEIm:含まず	含む
エネ種別構成比率	DECC値 <b>設計一次エネ</b>	DECC値	エネ府値	DECC値 <b>設計一次エネ</b>	DECC値	エネ府値
コンセント等（その他エネ）の扱い	含む	含む	含む	含む	含む	含む
排出係数	評価時点／評価建物と同じ	評価時点／評価建物と同じ	評価時点／評価建物と同じ	評価時点	評価時点	評価時点

24

背景 我が国における建築物のホールライフカーボンに関する検討状況

1. CASBEEのWLC評価強化における検討課題
2. 参照値の考え方の整理
3. 評価建物のWLC算定に関する検討
- 4. 「LR3.1地球温暖化への配慮」採点基準の検討**
5. まとめ

25

#### 4. LR3.1 地球温暖化への配慮 採点基準の検討

[ ] は論点番号

WLC排出率算定用補正項目		参照建物：固定	※ LR3.1のレベル3
CASBEE -建築	UFC	H28年水準 ※オールレベル3	新築の一般的な水準[3] =オールレベル3か
	OC 非住宅	躯体再利用率 0% LR2.2.2レベル3 高炉セメント利用率 0% LR2.2.3レベル3 メニュー追加できるか[4] ○%	レベル3 レベル3 レベル○
		基準一次エネ消費量 LR1.3レベル1未満 (DECCデータ×BEIm 1.0)※ 効率的運用 LR1.4.1&2レベル3 ※モデル建物法	レベル3とするか？ (=誘導基準相当※) レベル3 ※事務所BEI=0.6[1]
CASBEE -戸建	UFC	Q2のうち関連4項目 高炉セメント バイオマス・天然乾燥木材 軽量鉄骨 メニュー追加できるか[4]	レベル3 なし なし なし なし？
	OC (集住 専有部)	基準一次エネ消費量 LRH1.1レベル2 (LRH3.1レベル2)	レベル3相当※ (BEI ≈ 0.9) [2] ※戸建は断熱等級4 + PV込み

26

表1 各ツールのエネルギー評価(LR1-3、LRH1-1)のレベル設定経緯

	2010年版	2014年版	2016年版 2021年SDGs版	2024/25年改訂版 (小規模)
戸建(新築) EST:基準 一次エネ	設備別仕様評価	Lv1:EST×1.3 Lv2:EST×1.2 Lv3:EST×1.1 <b>Lv4:EST×1.0※</b> Lv5:EST×0.9	Lv1:EST×1.2 Lv2:EST×1.1 <b>Lv3:EST×1.0※</b> Lv4:EST×0.9 Lv5:EST×0.85	Lv1:EST×1.1 <b>Lv2:EST×1.0※</b> Lv3:EST×0.9 Lv4:EST×0.8 Lv5:EST×0.7
建築(新築) 事務所	Lv1:ERR≤-5% <b>Lv2:ERR=0%※</b> Lv3:ERR=5% Lv4:ERR=15% Lv5:ERR≥35%	Lv1:BEI=1.1 Lv2:BEI=1.05 <b>Lv3:BEI=1.0※</b> Lv4:BEI=0.9 Lv5:BEI=0.7	Lv1:BEI=1.1 <b>Lv2:BEI=1.0※</b> Lv3:BEI=0.8※※ Lv4:BEI=0.7 Lv5:BEI=0.6	<b>Lv1:BEI=0.9(1.1)</b> <b>Lv2:BEI=0.8(1.0)※</b> Lv3:BEI=0.6※※ Lv4:BEI=0.5 Lv5:BEI=0.25
建築(既存)	↑新築と同じ	↑新築と同じ	— / <経過措置版> ↑新築と同じ	

※:新築の義務基準 ※※誘導基準 「2024年版」は、事務所大中規模の例(用途・規模で数値が異なる)

	事・学	物・ホ	飲・会・病	工
レベル 1	[BEI][BEIm] ≥ 0.9(1.1)			
レベル 2	[BEI][BEIm] = 0.8(1.0)	[BEI][BEIm] = 0.8(1.0)	[BEI][BEIm] = 0.85(1.0)	[BEI][BEIm] = 0.75(1.0)
レベル 3	[BEI*][BEIm*] = 0.6	[BEI*][BEIm*] = 0.7	[BEI*][BEIm*] = 0.7	[BEI*][BEIm*] = 0.6
レベル 4	[BEI][BEIm] = 0.5、かつ[BEI*][BEIm*] ≤ 0.5			
レベル 5	[BEI][BEIm] ≤ 0.25、かつ[BEI*][BEIm*] ≤ 0.5 又は、[BEI+] ≤ 0.25、かつ[BEI*] ≤ 0.5、かつ[BEI]<[BEI*]			

27

## 4. LR3.1 地球温暖化への配慮 採点基準の検討

	論点	検討方針 (赤字; 見直し等の可能性)
レベル3 →ケースス タディ確認	CASBEE-建築では、WLC排出率 = 100% となっている。	参照値固定の場合は、 <b>採点基準の強化が必要。</b> [1] 非住宅では特に、OCに影響が大きいBEIの届出実績データ (用途別、規模別) があれば、世の中の平均的な性能が把握できる。 →国総研資料を参照して検討
	CASBEE-戸建では、2025年版で更新した参考値を戻した場合にWLC排出率の設定を変更する必要がある。	WLC排出率の変更により <b>2025年版と同等水準のレベル設定が可能 (要見直し)。</b> [2]
	どのマーケットにおけるレベル3 (一般的な水準) か?	<b>新築マーケットにおける一般的な水準か、既存も含むマーケット全体における一般的な水準か?</b> [3] →BEI実績データは概ね新築 (平均としては省エネ基準より上、誘導基準より下?) 既存版ツールにおけるレベル3とは? →既存版ツールのエネルギーLR1.3レベル3はどうなる?
レベル1 レベル2 →ケースス タディ確認	レベル1 = 112.5%? レベル2 = 100% (参照値)? (レベル1で水準設定→レベル2を線形補完か? レベル2で水準設定か?)	レベル3 = 省エネ基準を超える水準なら レベル2 = 現行の省エネ基準相当 という案もある。 (なお2緑星 = 100%)

28

## 4. LR3.1 地球温暖化への配慮 採点基準の検討

	論点	検討方針（赤字；見直し等の可能性）
レベル4 レベル5 →ケース タディ確認	CASBEE-戸建はレベル4 = ZEH相当、 レベル5 = LCCM相当でWLC排出率を設 定。 CASBEE-建築ではどの水準とするか。	CASBEE-戸建は、LCCM（排出率0%）で レベル5。新築戸建はPVの効果が見込める。 <b>CASBEE-建築で、レベル5（達成可能な 最高性能）をどう設定するか議論が必要。</b> →標準計算での <b>オフサイト再エネの扱い</b> なども影響あり。
	CASBEE-建築では、 <u>非住宅と集合住宅</u> の採点基準を分けるか。分ける場合、 建物全体のWLCで採点するか？ 用途別に採点し面積案分するか？	新築戸建はPVの効果が見込める。 CASBEE-建築では、 <b>非住宅と集合住宅の基 準が同じでよいか</b> 要検討。
	標準計算で評価対象のEC対策の効果が 小さ。GHG削減効果を評価するECの取 組を増やすべき。  CASBEE建築：高炉セメント、既存躯体 の利用しか評価できない。 CASBEE戸建：寿命（躯体、外装材、屋 根材）、維持管理、高炉セメント、バイ オマス乾燥木材、天然乾燥木材、軽量鉄 骨（参照値が重量）を評価。	LR2等における評価可能な取組みが限定的。 <b>どこまで対象を拡張するか。[4]</b> <b>例：木質化など</b> (ただし、更に幅広い取り組みは独自計算 にて対応。)。

29

### <参考> BEIの届出実績に関する公表資料

国土技術政策総合研究所資料 No.1318, March 2025

「非住宅建築物の外皮・設備設計仕様とエネルギー消費性能の実態調査 - 省エネ基準適合性判定プロ  
グラムの入出力データ(2023年度)の分析 -」宮田 征門

- ・2023年度の所管行政庁等への届出数：13,274件
- ・分析対象：11,927件（増改築726件含）うち、モデル建物法96%、6地域63%
- ・モデル建物法では、事務所29%、工場21%、次いで福祉11%、小規模物販10%

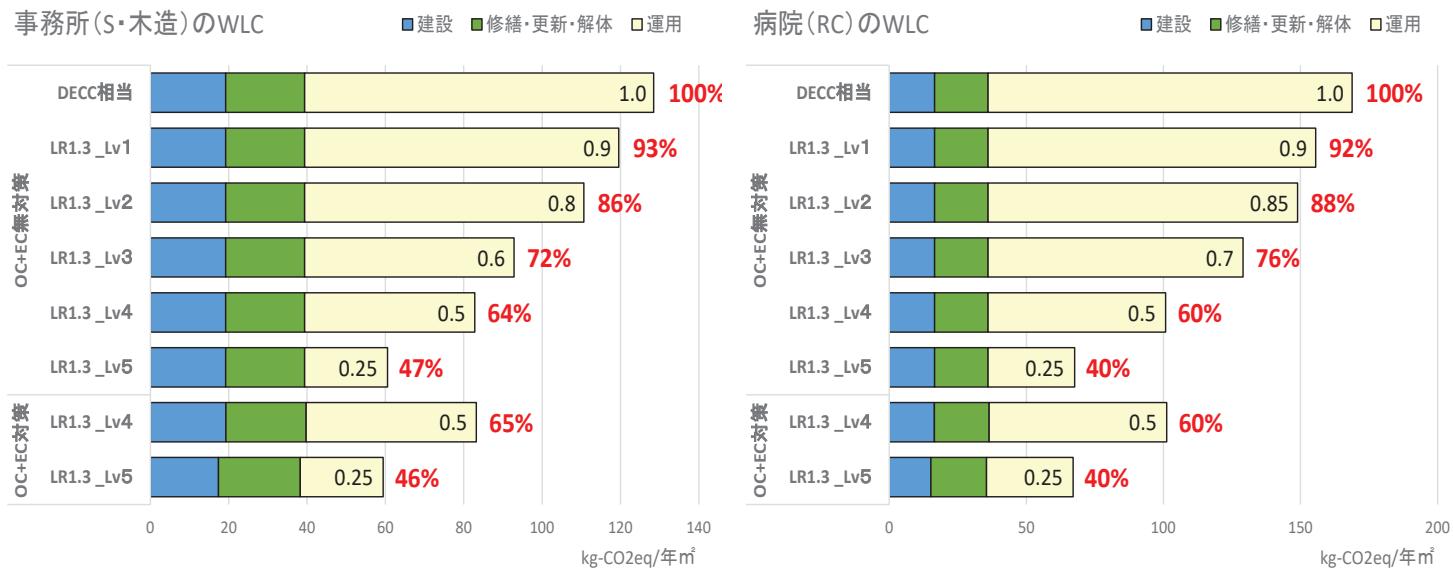
地域	用途1	用途2	指標	件数	平均値	中央値	標準偏差	2023平均 BEIm	LR1.3 レベル3	LR1.3 レベル2
6	—	—	BEI	286	<b>0.38</b>	0.49	1.73	—	—	—
6	事務所	事務所	BEIm	2,060	<b>0.71</b>	0.71	0.16	0.71	0.60	0.80
6	ホテル	ビジネスホテル	BEIm	100	<b>0.80</b>	0.80	0.11	0.79	0.70	0.80
6	ホテル	シティホテル	BEIm	5	<b>0.61</b>	0.62	0.05	—	—	—
6	病院	総合病院	BEIm	112	<b>0.94</b>	0.95	0.15	0.86	0.70	0.85
6	病院	福祉施設	BEIm	826	<b>0.84</b>	0.84	0.08	—	—	—
6	病院	クリニック	BEIm	320	<b>0.87</b>	0.88	0.13	—	—	—
6	百貨店	大規模物販	BEIm	370	<b>0.76</b>	0.76	0.12	0.76	0.70	0.80
6	百貨店	小規模物販	BEIm	720	<b>0.76</b>	0.78	0.18	—	—	—
6	学校	学校	BEIm	178	<b>0.78</b>	0.73	0.19	0.72	0.60	0.80
6	学校	幼稚園	BEIm	315	<b>0.67</b>	0.69	0.16	—	—	—
6	学校	大学	BEIm	49	<b>0.78</b>	0.74	0.15	—	—	—
6	学校	講堂	BEIm	25	<b>0.81</b>	0.80	0.17	—	—	—
6	飲食店	飲食店	BEIm	263	<b>0.83</b>	0.86	0.20	0.83	0.70	0.85
6	集会所	集会所	BEIm	269	<b>0.84</b>	0.86	0.13	0.84	0.70	0.85
6	工場	工場	BEIm	1,450	<b>0.61</b>	0.64	0.25	0.61	0.60	0.75

上記データよりLCCM検討小委員会にて作成

30

## 4. LR3.1 地球温暖化への配慮 採点基準の検討

### ケーススタディの実施イメージ



黒数字:BEI 赤字:DECC水準に対するGHG排出率

31

**背景** 我が国における建築物のホールライフカーボンに関する検討状況

1. CASBEEのWLC評価強化における検討課題
2. 参照値の考え方の整理
3. 評価建物のWLC算定に関する検討
4. 「LR3.1地球温暖化への配慮」採点基準の検討
5. まとめ

32

78

## 5. まとめ

---

### ● 参照値の考え方

- ・ 平成28年水準を「参照値」と設定
- ・ CASBEE-戸建（新築）2024年版のLR3.1採点基準を変更（前の参照値に戻す）

### ● ホールライフカーボン評価の強化（今後の課題）

#### （1）OC

- ・ BEI・BEImの届出実績を考慮したLR3.1各レベルに対応するBEIの水準
- ・ オフサイト再エネの扱い

#### （2）EC（UFC）

- ・ 標準計算に組み込める項目の追加と、定量評価の可能性
- ・ 木質化等の扱い

#### （3）LR3.1の水準設定

- ・ 各レベルの考え方（定義）整理
- ・ 各対策を盛り込んだケーススタディ

### ● 改訂時期（目標）

- ・ 2026年度中に戸建ツール、建築ツール一緒に改訂版を公表

## CASBEE-低層集合（新築） 正式版公開に向けて

CASBEEすまい検討小委員会 委員長  
東京大学大学院 教授  
清家 剛

### 本日の説明内容

1. CASBEE-低層集合（新築）版の概要
2. 低層集合版の評価項目一覧
3. 低層集合版 SDGs評価
4. 今後のスケジュール

# CASBEE-低層集合（新築）の概要

## CASBEE-低層集合（新築）の開発について

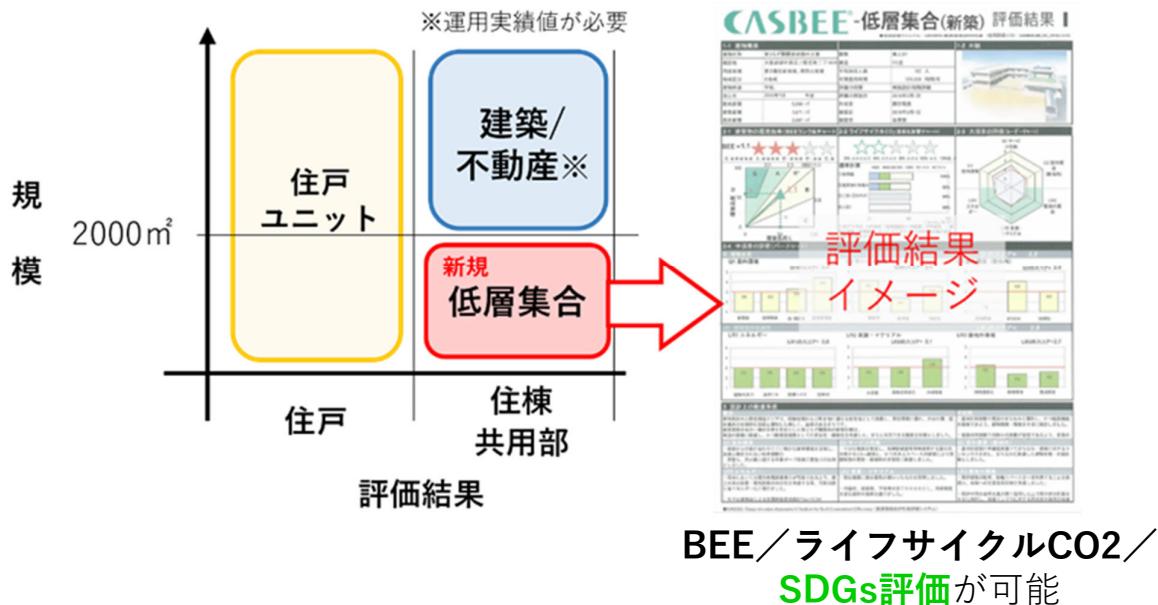
- 集合住宅の着工戸数は増加傾向を示しており、良質な住宅ストックの蓄積の観点から、集合住宅においても省エネ性能・環境性能の向上が求められる
- 共同住宅の評価は大規模（2000m<sup>2</sup>以上）については、建築（新築）で評価。ただし、低層集合住宅の実状に沿った評価ができない
- 2021年度には低層共同住宅LCCMの評価ツールを先行して開発したが、CASBEE低層集合住宅の中に統合する。

CASBEE低層集合（新築）を開発

# 低層集合版の評価対象

緑字は試行版からの変更点

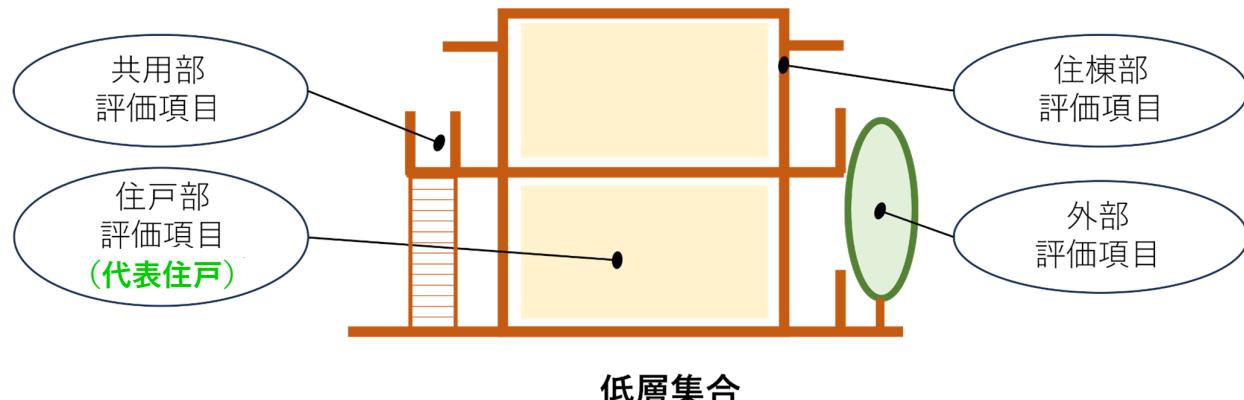
- 延床面積2000m<sup>2</sup>未満の集合住宅（共同住宅・長屋）
- 所有形態（分譲・賃貸）に依らない
- 階数は3階程度（目安であり3階建てに限るものではない）



## 低層集合版の評価の枠組み

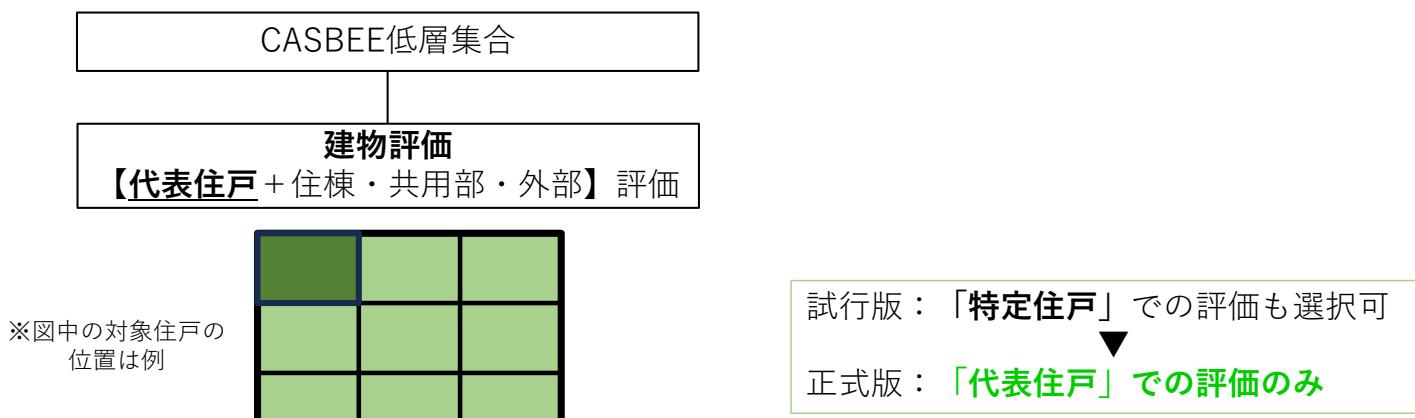
緑字は試行版からの変更点

- 評価の枠組みとして、以下で構成する方針とする。



CASBEE低層集合の評価項目の関係性

建物を代表する住戸で住戸部評価を行う「**建物評価**」



建物全体のラベリングは「代表住戸」で評価

※複合用途の評価については、従来通り「建築（新築）」ツールにより評価

※各住戸部分のみの評価は低層集合版では扱わない

※複数棟計画については床面積の比率に応じて加重平均にて評価

7

## 2

### 低層集合版の評価項目一覧

QAH1 室内環境を快適・健康・安心にする				
中項目	小項目	採点項目	評価対象	参照ツール
1.暑さ・寒さ	1.1 基本性能	1.1.1 断熱等性能の確保 1.1.2 日射の調整機能	住戸部 住戸部	戸建 戸建
	1.2 夏の暑さを防ぐ	1.2.1 風を取り込み、熱気を逃がす 1.2.2 適切な冷房計画	住戸部 住戸部	戸建 戸建
	1.3 冬の寒さを防ぐ	1.3.1 適切な暖房計画	住戸部	戸建
2.健康と安全・安心	2.1 化学汚染物質の対策		住戸部	戸建
	2.2 適切な換気計画		住戸部	戸建
	2.3 感染症に備える		住戸部	戸建
	2.4 住まい方で災害に備える		住戸部	戸建
3.明るさ	3.1 昼光の利用		住戸部	戸建
	3.2 適切な照明計画		住戸部	戸建
4.静かさ	4.1 開口部遮音性能		住戸部	戸建
	4.2 界壁遮音性能		住棟部	住戸U
	4.3 界床遮音性能	4.3.1 軽量衝撃音に対する遮音性能	住棟部	住戸U
		4.3.2 重量衝撃音に対する遮音性能	住棟部	住戸U

緑枠はより評価しやすい内容へ、現在も検討中

9

QAH2 長く使い続ける				
中項目	小項目	採点項目	評価対象	参照ツール
1.長寿命に対する基本性能	1.1 軀体		住棟部	戸建
	1.2 外壁材		住棟部	戸建
	1.3 屋根材、陸屋根		住棟部	戸建
	1.4 内装の可変性		住棟部	住戸U
	1.5 自然災害に耐える		住棟部	戸建
	1.6 火災に備える	1.6.1 火災に耐える構(外壁)	住棟部	戸建
		1.6.2 火災に耐える構造(界壁及び界床)	住棟部	住戸U
		1.6.3 火災の早期感知(自住戸)	住戸部	戸建
		1.6.4 火災の早期感知(他住戸等)	住棟部	住戸U
2.維持管理	2.1 維持管理のしやすさ	2.1.1 共用部内の維持管理	共用部／外部	新規
		2.1.2 配管等の更新性	住戸部／共用部	新規
	2.2 維持管理の計画・体制		住棟部	戸建
3.機能性	3.1 住戸の広さ・ゆとり		住戸部	住戸U
	3.2 バリアフリー対応	3.2.1 専用部分のバリアフリー対応	住戸部	戸建
		3.2.2 共用部分のバリアフリー対応	共用部	住戸U
	3.3 犯罪に備える	3.3.1 住戸の防犯対策	住戸部	戸建
		3.3.2 共用部の防犯対策	共用部	住戸U

10

### QAH3 まちなみ・生態系を豊かにする

中項目	小項目	採点項目	評価対象	参照ツール
1.まちなみ・景観への配慮			住棟部／外部	戸建
2.生物環境の創出	2.1 敷地内の緑化		外部	戸建
	2.2 生物の生息環境の確保		外部	戸建
3.地域の安全・安心			外部	戸建
4.地域の資源の活用と住文化の継承			住棟部／外部	戸建
5.住戸・周辺環境に配慮する			外部	住戸 U

緑枠は試行版からの追加

### LRH1 エネルギーと水を大切に使う

中項目	小項目	採点項目	評価対象	参照ツール
1.総合的な省エネ	1.1 軀体と設備による省エネ		全住戸＋共用部	戸建
	1.2 積極的な太陽光発電設備の導入		全住戸＋共用部	戸建
	1.3 家電・厨房機器による省エネ		住戸部	戸建
2.水の節約	2.1 節水型設備		住戸部	戸建
	2.2 雨水の利用		住棟部	戸建
3.維持管理と運用の工夫	3.1 住まい方の提示		住棟部	戸建
	3.2 エネルギーの管理と制御		住棟部	戸建

11

### LRH2 資源を大切に使いゴミを減らす

中項目	小項目	採点項目	評価対象	参照ツール
1.省資源、廃棄物抑制に役立つ材料の採用	1.1 構造軀体	1.1.1 木質系集合住宅	住棟部	戸建
		1.1.2 鉄骨系集合住宅	住棟部	戸建
		1.1.3 コンクリート系集合住宅	住棟部	戸建
	1.2 地盤補強材・地業・基礎		住棟部	戸建
	1.3 外装材		住棟部	戸建
	1.4 内装材		住棟部	戸建
	1.5 外構材		外部	戸建
2.生産・施工段階における廃棄物削減等の環境配慮	2.1 生産段階(構造軀体用部材)		住棟部	戸建
	2.2 生産段階(構造軀体用以外の部材)		住棟部	戸建
	2.3 施工段階		住棟部	戸建
3.リサイクルの促進	3.1 使用材料の情報提供		住棟部	戸建

### LRH3 地球・地域・周辺環境に配慮する

中項目	小項目	採点項目	評価対象	参照ツール
1.地球環境への配慮	1.1 地球温暖化への配慮		住棟部	戸建
2.地域環境への配慮	2.1 地域インフラの負荷抑制		住棟部	戸建
	2.2 既存の自然環境の保全		住棟部／外部	戸建
3.周辺環境への配慮	3.1 騒音・振動・排気・排熱の低減		住棟部	戸建
	3.2 周辺温熱環境の改善		住棟部／外部	戸建

12

# 3

## 低層集合版 SDGs評価

### 建築環境 SDGs チェックリスト評価の目的と対象

#### 【目的】

住宅の供給サイドやユーザーサイドが評価対象集合住宅を通してSDGsに前向きに取組むこと/取組んでいることを表明することを目的に任意に実施

#### 【対象】

計画・建設する集合住宅において  
実現する「ハード（プラン、仕様、性能）」と  
想定する「住まい方」に関する取組み



SDGs実現への貢献の程度を表示

関連する主体（オーナー、設計・施工業者、開発・金融業者、住まい手等）のSDGsへの取組みについても、その結果が当該住宅に反映される取組みは評価される

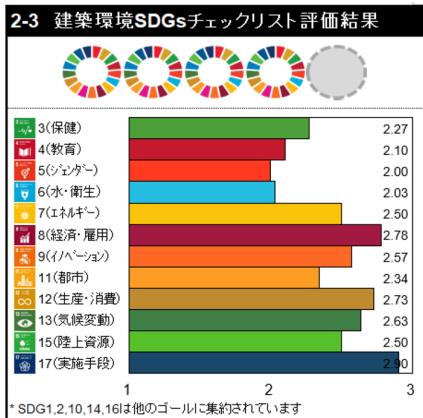
# 建築環境 SDGs チェックリスト評価の目的と対象

37の大項目と延べ92の細項目を設定

## 細項目内訳

SDGs独自基準  
CASBEE援用

23項目  
69項目



建築環境SDGsチェックリスト評価結果の表示

評価	スコア	ランク表示
SDGs の達成に大きく貢献し得る取組みを行っている	4.5 以上	
独自の工夫を凝らし、SDGs の達成に貢献し得る取組みを行っている	3.5 以上 4.5 未満	
能動的に SDGs の達成に貢献し得る取組みを行っている	2.5 以上 3.5 未満	
建築関係者として求められる一定水準の取組みを行っている	1.5 以上 2.5 未満	
建築関係者として最低限の取組みを行っている	1.5 未満	

スコアとランク表示の対応

15

SDGs ゴール	建築環境 SDGs チェック項目		建築環境 SDGs 独自の項目
	大項目	細項目	
1. 貧困をなくそう	※「12.つくる責任、つかう責任」等に集約		
2. 飢餓をゼロに	※「12.つくる責任、つかう責任」等に集約		
3. すべての人間に健康と福祉を	【居住者の健康維持増進】 3.1 室内の温熱環境を整える 3.2 室内の空気質・衛生に配慮する 3.3 室内の光環境を整える 3.4 室内の音環境を整える 【居住者の安全性向上】 3.5 防犯・防災対策を施す 3.6 室内事故を防止する 【近隣居住者の健康被害防止】 3.7 騒音などを低減する	3.1.1 断熱性能を高める 3.1.2 日射調整機能を具える 3.1.3 通風・排熱性能を具える 3.1.4 適切な冷房を具える 3.1.5 適切な暖房を具える 3.2.1 化学物質について対策する 3.2.2 適切な換気性能を具える 3.2.3 水回りの衛生を維持しやすくする 3.3.1 適切な採光性能を具える 3.3.2 室の用途に応じた適切な照明計画や遮光対策を行っている 3.4.1 適切な遮音性能を具える 3.5.1 防犯対策を施す 3.5.2 防災対策を施す 3.6.1 バリアフリーとする 3.6.2 水回りのヒートショックを防ぐ 3.7.1 騒音・振動・排気・排熱を低減する	

緑枠は集合住宅ならではの内容を追加した項目

16

SDGs ゴール	建築環境 SDGs チェック項目		建築環境 SDGs 独自の項目
	大項目	細項目	
4.質の高い教育をみんなに	4.1 学習に適した室内環境を整える	4.1.1 断熱性能を高める	
		4.1.2 日射調整機能を具える	
		4.1.3 通風・排熱性能を具える	
		4.1.4 適切な冷房を具える	
		4.1.5 適切な暖房を具える	
	4.2 居住者のニーズに応じた学習スペースを整える	4.2.1 家族の学習スペースを設える	○
		4.2.2 集中を妨げない光・音環境を整える	○
5.ジェンダー平等を実現しよう	5.1 住宅内で安全に生活できるデザインとする	5.1.1 バリアフリーとする	
	5.2 家事・子育て・介護等がしやすく、負担を軽減・分担しやすいデザインとする	5.2.1 余裕のある空間・間取りとする	
		5.2.2 家事負担を軽減するデザイン、子育て・介護等のしやすいデザインに取組む	○
6.安全な水とトイレを世界中に	【水資源の保全】		
	6.1 水資源を有効に利用する	6.1.1 節水機器を採用する	
		6.1.2 雨水を利用する	
	6.2 水循環の保全に配慮する	6.2.1 敷地・建物への降雨を浸透させる	○
	【生活用水の衛生管理】		
	6.3 生活用水や水回りの衛生管理に備える	6.3.1 水回りの衛生を維持しやすくする	○

緑枠は集合住宅ならではの内容を追加した項目

17

SDGs ゴール	建築環境 SDGs チェック項目		建築環境 SDGs 独自の項目
	大項目	細項目	
7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに	7.1 家庭におけるエネルギーの効率的な利用を推進する	7.1.1 省エネ性能を高める	
		7.1.2 創エネに取組む	
	7.2 より積極的に省エネ・創エネ・蓄エネに取組む	7.2.1 より高度な省エネ・創エネ・蓄エネに取組む	○
		7.2.2 エネルギーを効率的に管理する	○
8.働きがいも経済成長も	8.1 在宅ワークに適した室内環境を整える	8.1.1 断熱性能を高める	
		8.1.2 日射調整機能を具える	
		8.1.3 通風・排熱性能を具える	
		8.1.4 適切な冷房を具える	
		8.1.5 適切な暖房を具える	
9.産業と技術革新の基盤をつくろう	8.2 居住者のニーズに応じた在宅ワークスペースを整える	8.2.1 在宅ワークのためのスペースを設える	○
		8.2.2 集中を妨げない光・音環境を整える	○
		9.1.1 より高い断熱性能の住宅の普及に貢献する	
		9.1.2 より高い省エネルギー性能の住宅の普及に貢献する	○
	9.1 住宅産業全体のイノベーションの促進に貢献する	9.1.3 より高い耐震性能の住宅の普及に貢献する	○
		9.1.4 住宅生産・居住に関する先端技術の普及に貢献する	○
10.人や国の不平等をなくそう	9.2 居住者の暮らし・アクティビティの質を高める	9.2.1 住宅内における居住者の暮らしとアクティビティの質を高める	○
	※「12.つくる責任、つかう責任」等に集約		

緑枠は集合住宅ならではの内容を追加した項目

88

18

SDGs ゴール	建築環境 SDGs チェック項目		建築環境 SDGs 独 自の項目
	大項目	細項目	
<b>11.住み続けられるまちづくりを</b>			
11.1 耐用性を向上させる 11.2 耐久性を向上させる 11.3 適切な維持管理に備える 11.4 建物の耐震性能等を向上させる 11.5 災害に備える暮らしを支える	【長く住宅に住むための備え】		
	11.1.1 空間のゆとりを確保する		
	11.1.2 室の使い方や間取りの変更に対応できるようにする		○
	11.2.1 構造躯体における長寿命化対策		
	11.2.2 外壁材における長寿命化対策		
	11.2.3 屋根材・陸屋根における長寿命化対策		
	11.3.1 維持管理のしやすさに配慮する		
	11.3.2 適切な維持管理を実施する計画・体制を整える		
	11.4.1 敷地における災害リスクを確認し、情報を共有する		○
	11.4.2 自然災害に耐える構造とする		
11.6 地域の良好な居住環境形成に貢献する 11.7 地域のレジリエンス性能の向上に貢献する	11.4.3 火災に耐える構造とする		
	11.4.4 火災の早期感知に備える		
	11.5.1 災害に備える暮らしを支える		
	【地域の居住環境への配慮】		
	11.6.1 地域の街並み・景観に配慮する		
12.つくる責任・つかう責任	11.6.2 敷地内を積極的に緑化する		
	11.6.3 地域の生物多様性に配慮する		
	11.6.4 地域の資源の活用や住文化を継承する		
	11.7.1 地域の防災性、防犯性の向上に貢献する		
	【建設資材等の適正な調達】		
	12.1 建設資材等の適正な調達を推進する	12.1.1 持続可能な生産体制の整った建材等の調達に取組む	○
	【建設時における資源の有効利用】		
	12.2 建設時に省資源、廃棄物抑制に役立つ材料を採用する	12.2.1 車体材料における対策 12.2.2 地盤補強材・地業・基礎材料における対策 12.2.3 外装材における対策 12.2.4 内装材における対策 12.2.5 外構材における対策	
	12.3 建設時における資源の有効利用に取組む	12.3.1 車体材料の生産段階における対策 12.3.2 車体材料以外の材料の生産段階における対策 12.3.3 施工段階における対策 12.3.4 将来解体時等のリサイクルの推進に配慮する	
	【居住時における資源の有効利用】		
13.気候変動に具体的な対策を	12.4 居住時における水資源やエネルギーの有効利用に取組む	12.4.1 節水器具を採用する 12.4.2 雨水利用設備を採用する 12.4.3暮らしにおける省エネ行動を誘導する	
	13.1 気候変動の緩和に配慮する	13.1.1 住宅のライフサイクルCO <sub>2</sub> を削減する	
	13.2 気候変動への適応に配慮する	13.2.1 ヒートアイランド化の抑制に貢献する 13.2.2 暴風雨・水害・土砂災害等に備える	○
14.海の豊かさを守ろう	※「15.陸の豊かさ」等に集約		

緑枠は集合住宅ならではの内容を追加した項目

19

SDGs ゴール	建築環境 SDGs チェック項目		建築環境 SDGs 独 自の項目
	大項目	細項目	
<b>12.つくる責任・つかう責任</b>			
12.1 建設資材等の適正な調達を推進する 12.2 建設時に省資源、廃棄物抑制に役立つ材料を採用する 12.3 建設時における資源の有効利用に取組む 12.4 居住時における水資源やエネルギーの有効利用に取組む	【建設資材等の適正な調達】		
	12.1.1 持続可能な生産体制の整った建材等の調達に取組む		○
	【建設時における資源の有効利用】		
	12.2.1 車体材料における対策 12.2.2 地盤補強材・地業・基礎材料における対策 12.2.3 外装材における対策 12.2.4 内装材における対策 12.2.5 外構材における対策		
	12.3.1 車体材料の生産段階における対策 12.3.2 車体材料以外の材料の生産段階における対策 12.3.3 施工段階における対策 12.3.4 将来解体時等のリサイクルの推進に配慮する		
	【居住時における資源の有効利用】		
	12.4.1 節水器具を採用する 12.4.2 雨水利用設備を採用する 12.4.3暮らしにおける省エネ行動を誘導する		
	13.1.1 住宅のライフサイクルCO <sub>2</sub> を削減する		
	13.2.1 ヒートアイランド化の抑制に貢献する 13.2.2 暴風雨・水害・土砂災害等に備える		
14.海の豊かさを守ろう	※「15.陸の豊かさ」等に集約		

緑枠は集合住宅ならではの内容を追加した項目

89

20

SDGs ゴール	建築環境 SDGs チェック項目		建築環境 SDGs 独自の項目
	大項目	細項目	
15.陸の豊かさを守ろう	15.1 地域の緑化と水循環の保全に配慮する	15.1.1 敷地内を積極的に緑化する	
		15.1.2 地域の生物多様性に配慮する	
	15.2 森林の保全に配慮する	15.1.3 敷地・建物への降雨を浸透させる 15.2.1 森林を保全しながら木材資源を有効利用する	○ ○
16.平和と公正をすべての人々に	※「12.つくる責任、つかう責任」等に集約		
17.パートナーシップで目標を実現しよう	17.1 近隣とのコミュニケーションを促す 17.2 近隣とともに良好な地域環境形成に取組む	17.1.1 近隣とのコミュニケーションを促す工夫に取組む	○
		17.2.1 地域の良好なまちなみ・景観形成に貢献する	
		17.2.2 地域の緑化に貢献する	
		17.2.3 地域の生物多様性に配慮する	
		17.2.4 既存の自然環境を保全する	
		17.2.5 安全・安心な地域づくりに貢献する	
		17.2.6 地域インフラの負荷を抑制する	
		17.2.7 騒音・振動・排気・排熱を低減させる	
		17.2.8 地域の温熱環境を改善する	

緑枠は集合住宅ならではの内容を追加した項目

21



## 5.1.1 バリアフリーとする

緑線は追加した内容

<代表住戸および共用部>

### ■評価内容

居住者の加齢や負傷などによる身体機能低下時への備えや家庭内事故防止に取組んでいるかを評価する。

CASBEE-低層集合（新築）の  
Q<sub>AH</sub>2.3.2 「バリアフリー対応」

: Q<sub>AH</sub>2.3.2.1 「専用部分のバリアフリー対応」

: Q<sub>AH</sub>2.3.2.2 「共用部のバリアフリー対応」 を援用

共用部の項目も加えて、評価する

22



## 7.2.1 より高度な省エネ・創エネ・蓄エネに取組む 緑線は更新した内容

<住棟および代表住戸>

### ■評価内容

居住段階における、より高度な省エネ・創エネ・蓄エネに取組んでいるかを評価する

#### 評価する取組み

- 1) 下記の3項目のうち1つ以上を実現させる

住戸:①代表住戸にて断熱等級6かつ省エネ削減量35%以上(再エネ含まず)を実現している

②代表住戸を含む全ての住戸で断熱等級5かつ省エネ削減量20%以上(再エネ含まず)を実現している

住棟:③共用部を含む住棟全体において断熱等級6、かつ省エネ削減量35%以上(再エネ含まず)

- 2) エネルギーをより高度に有効利用するシステム等に取組んでいる

例・家庭用蓄電池の設置

- ・家庭用燃料電池の設置
- ・EV・PHV等充電設備の設置
- ・地中熱など未利用エネルギーの利用
- ・地域における分散型エネルギーシステムとの連携
- ・高度エネルギー・マネジメント(空調・給湯を制御可)
- ・その他(太陽熱を利用したセントラル給湯など)

23



## 17.1.1 近隣とのコミュニケーションを促す工夫に取組む

緑線は追加した内容

<住棟および代表住戸>

### ■評価内容

住まい手や近隣住民、地域社会とコミュニケーションを促す工夫に取組んでいるかを評価する

#### 評価する取組み

- 1) 住まい手や近隣とのコミュニケーションのためのスペースを確保している

- 例
- ・建物内に住人同士が交流できる共用空間が設けられている
  - ・敷地内に近隣住民も利用できるベンチなどの共用施設が設けられている
  - ・その他

- 2) 通信ネットワーク等を活用した近隣とのコミュニケーションの充実に取組んでいる

- 例
- ・ICT技術を活用した見守りサービスの導入
  - ・ネットを利用した地域コミュニケーションサービスの導入
  - ・その他(掲示板、サイネージ等での情報共有)

24

# 4

## 今後のスケジュール

2026年3月 正式版公開予定

## 第24回CASBEE公開セミナー 講演資料

<非売品>

発 行 令和7年12月8日

編集・発行 一般財団法人住宅・建築S D G s 推進センター

〒102-0083 東京都千代田区平河町2-8-9 HB平河町ビル

TEL 03-3222-6681

※本書の無断転載、複製、営利目的での使用はお断りします。