

5Value
5

環境性能総合評価／建築物環境性能評価システムの開発

CASBEE不動産マーケット普及版の先行認証結果

にみられる傾向と、今後の活用可能性

三井住友信託銀行 不動産コンサルティング部
鑑定・CSR担当次長 環境不動産推進チーム長

伊藤 雅人

表-1 CASBEE不動産評価認証制度 認証物件一覧 (7月12日認証)

(注) 認証番号は受付順であり、認証の順番を表すものではありません。

認証番号 (注)	物件名	申請者	評価結果	
			ランク	点数
IBEC-C0001-MP	ザイマックス溜池山王	(株) ザイマックス	A	75.6
IBEC-C0002-MP	イズミシステム設計高崎オフィス	(株) イズミシステム設計	S	80.2
IBEC-C0003-MP	ISユニオンビル	(株) イズミシステム設計	A	70.0
IBEC-C0004-MP	飯野ビルディング	飯野海運 (株)	S	95.7
IBEC-C0005-MP	物産ビル	物産不動産 (株)	S	79.0
IBEC-C0006-MP	パシフィック・センチュリー・プレイス丸の内	SCG19 特定目的会社	S	84.1
IBEC-C0007-MP	岸本ビルディング	岸本エステート (株)	A	70.8
IBEC-C0008-MP	烏丸ビル	ケネディクス不動産投資法人	A	76.0
IBEC-C0009-MP	五反田TGビル	ケネディクス不動産投資法人	A	69.0
IBEC-C0010-MP	KDX 新宿ビル	ケネディクス不動産投資法人	A	71.3
IBEC-C0011-MP	KDX 小林道修町ビル	ケネディクス不動産投資法人	S	80.0
IBEC-C0012-MP	日本管財本社ビル	日本管財 (株)	A	70.9
IBEC-C0013-MP	虎ノ門2丁目タワー	森トラスト (株)	S	83.7
IBEC-C0014-MP	城山トラストタワー	森トラスト (株)	S	81.0
IBEC-C0015-MP	新大阪トラストタワー	森トラスト (株)	A	72.7
IBEC-C0016-MP	神谷町 MT ビル	森トラスト (株)	S	85.0
IBEC-C0017-MP	仙台 MT ビル	森トラスト (株)	S	78.3
IBEC-C0018-MP	日土地山下町ビル	日本土地建物 (株)	A	74.3
IBEC-C0019-MP	六本木ヒルズ森タワー	森ビル (株)	S	80.6
IBEC-C0020-MP	アーク森ビル	森ビル (株)	S	84.2
IBEC-C0021-MP	愛宕グリーンヒルズMORIタワー	森ビル (株)	S	79.8
IBEC-C0022-MP	後楽森ビル	森ビル (株)	A	73.1
IBEC-C0023-MP	六本木ヒルズクロスポイント	森ビル (株)	S	82.1
IBEC-C0024-MP	永田町山玉森ビル	(株) 細田協佑社	S	80.5
IBEC-C0025-MP	芝三田森ビル	森ビル (株)	A	75.0
IBEC-C0026-MP	虎ノ門35 森ビル	森ビル (株)	A	75.7
IBEC-C0027-MP	虎ノ門36 森ビル	森ビル (株)	A	77.4
IBEC-C0028-MP	グラスシティ渋谷	三菱UFJ信託銀行 (株)	A	68.1
IBEC-C0029-MP	竹中工務店東京本店	(株) 竹中工務店東京本店	S	87.5
IBEC-C0030-MP	品川インターシティ	新日鉄興和不動産 (株) 住友生命保険相互会社 (株)大林組	S	83.1
IBEC-C0031-MP	名古屋インターシティ	新日鉄興和不動産 (株)	S	79.8
IBEC-C0032-MP	東京建物東渋谷ビル	東京建物 (株)	A	72.9
IBEC-C0033-MP	東京建物八重洲ビル	東京建物 (株)	S	81.9
IBEC-C0034-MP	ニューステージ横浜	東京建物 (株)	S	79.1
IBEC-C0035-MP	大崎センタービル	東京建物 (株)	S	83.4
IBEC-C0036-MP	日比谷セントラルビル	物産不動産 (株)	A	72.8
IBEC-C0037-MP	エムズスクエア	いちご不動産投資顧問 (株)	A	73.4
IBEC-C0038-MP	ORE 大宮ビル	オリックス不動産 (株)	A	69.8

【参考】評価結果のランクについて

CASBEE不動産マーケット普及版の評価結果は、各評価項目の合計点数(100点満点)で表されます。その点数に応じて以下のように星印と共にランキングされます。

Sランク : ★★★★★ 78点以上 B-ランク : ★★ 50点以上
 Aランク : ★★★★ 66点以上 Cランク : ★ 50点未満
 B+ランク : ★★★ 60点以上

(出典 2013年7月22日「CASBEE不動産評価認証制度による認証物件の公表について」
一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構)

1. はじめに
 一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構
 (IBEC) は、平成25年7月12日付でCASBEE不動産評価認証制度による建築物の認証を行った。

CASBEE不動産評価認証制度は、本誌

においても創刊号から6/20発行号にかけて紹介してきた「CASBEE不動産マーケット普及版」による評価結果を第三者機関が審査し、認証を行う制度である。IBECでは、この制度を普及していくためのテストケースとして、先行的に認証業務を実施し、今般表1に掲げる38件の認証を行ったものである。

CASBEE不動産マーケット普及版は、評価項目数を21項目と、従来からのCASBEE標準版のおよそ五分の一に絞り込みながらも、CASBEE標準版の評価結果との整合性や、世界における既存の建物環境性能レーティングシステム(BREEAM、LEED等)とのバランスも考慮した項目構成と

表-2 CASBEE不動産「CASBEE不動産マーケット普及版(2012年版) オフィスビル向け」の評価項目

エネルギー／ 温室効果ガス	目標設定とモニタリング／省エネ基準、使用・排出原単位(計算値)、 使用・排出原単位(実績値)、再生可能エネルギー
水	目標設定とモニタリング、水使用原単位(計算値)、水使用原単位(実績値)
資源利用/安全	防災・安全(新耐震等)、高耐震・免震等、再生材利用、躯体材料の耐用 年数、主要設備機能の更新必要間隔/設備(電力等)の自給率向上
生物多様性／ 敷地	特定外来生物等を使用しない、生物多様性の向上、土壤環境品質/ブラウ ンフィールド再生、公共交通機関の接近性、自然災害リスク対策
屋内環境	建築物衛生管理基準等クリア、昼光利用、自然換気機能、眺望

下線は必須項目、網掛けはUNEP SBCIの検討する国際共通指標と同様の項目

し、さらには国連環境計画持続可能建築と気
候変動イニシアティブ(UNEP SBCI)
等が検討中の国際共通指標もカバーしている
(表-2参照)。まさに、環境性能評価を国内
外の不動産マーケットに分かりやすく示し、
広く普及させることを目的としたツールであ
るが、その目的通りに機能させるためには、
今回の先行認証結果を検証し、今後の課題も

合わせて整理する必要があると考えられる。
そこで今回は、CASBEE不動産マーケッ
ト普及版の先行認証結果を概観するととも
に、その活用可能性や今後の課題について述
べることにしたい。

2. CASBEE不動産先行認証 結果の概要

38物件の認証結果を表-1に掲げたが、C
ASBEE不動産マーケット普及版の認証物
件については、その評価結果としてのラン
クや点数だけでなく、エネルギーや水の消費
量(計算値・実績値)といった、評価根拠と
なる定量的なデータを記載したスコアリン
グシートを公開している。

(今回の先行認証に関するスコアリングシ
ートについては、IBECのホームページ
http://www.ibec.or.jp/CASBEE/MP_
[certification/MP_certified_list.htm](http://www.ibec.or.jp/CASBEE/MP_)参照)

今回の認証結果については評価点が68.1
点〜95.7点で、ランクは最上位のSラン
クとそれに次ぐAランクのみと、高い評価
点分布となった。初回の認証ということもあ
り、環境性能については自信のある物件につ
いて申請がなされたという側面はあるが、延
床面積は1,000㎡未満から300,000
㎡超のものまで、竣工年は1973年から
2011年に至るまで多岐にわたっており、
竣工年が古いから、あるいは床面積が小さい
から評価点が低いといった傾向は特に見られ

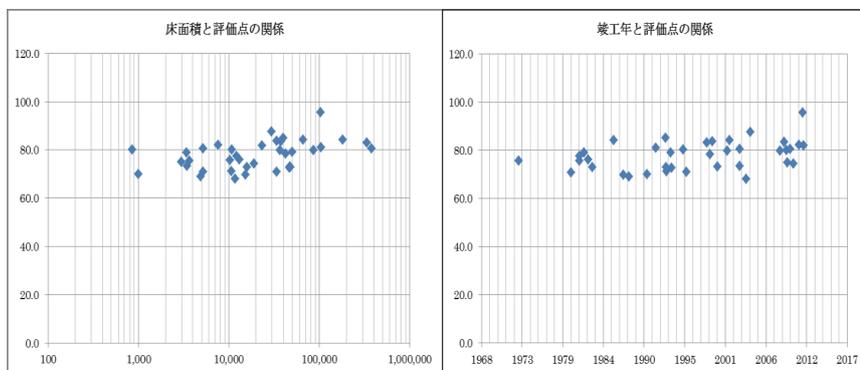


図-1 床面積及び竣工年と評価点の関係

(今回の先行認証物件に関するスコアリングシートをもとに作成)

ない(図-1参照)。
CASBEE不動産マーケット普及版に
は、表-2に掲げるとおり、躯体材料の耐用
年数、主要設備機能の更新必要間隔といった
評価項目があるが、建物や設備の寿命があ
り何年かという評価ではなく、環境性能として
建築資材や設備を長持ちさせる取り組みを
評価する方式である。またエネルギー使用量
に関しては、建物規模毎にエネルギー分布表
を変えて評価を行うという工夫がなされてい

3. CASBEE不動産 マーケット普及版認証結果の 活用可能性

る。従って、当初の建築に関する取組みと合
わせて、設備更新を含めた良好なメンテナ
ンスがなされている不動産であれば、竣工年や
規模に関わらず高い評価が得られることを反
映した結果といえる。

CASBEE不動産マーケット普及版の認
証結果については前述の通り、その評価結果
であるランクや点数だけでなく、その評価
根拠となる定量的なデータを開示しているこ
とに大きな特徴がある。本誌3/20号でも紹
介したが、これらの定量的なデータを分析し、
改善を通じた付加価値創造につなげるための
ツールとして活用することができるほか、環
境性能に関する投資基準を設定し、投資用物
件の選定判断や改修方針の決定に活用するこ
とも考えられる。さらに認証制度に関しては、
積極的に活用して国内外の投資家等にアピ
ルすることが考えられる。

本誌6/20号においては、CASBEE不
動産マーケット普及版の評価結果を活用し
た環境付加価値評価の可能性について述べた
が、今回の認証結果を見て、その可能性を改
めて認識した感がある。

例えば、今回の認証物件のなかには不動産
投資法人が保有する物件もあり、これらの物
件については、不動産投資法人の有価証券報
告書等において賃料収入や諸費用、賃貸面積

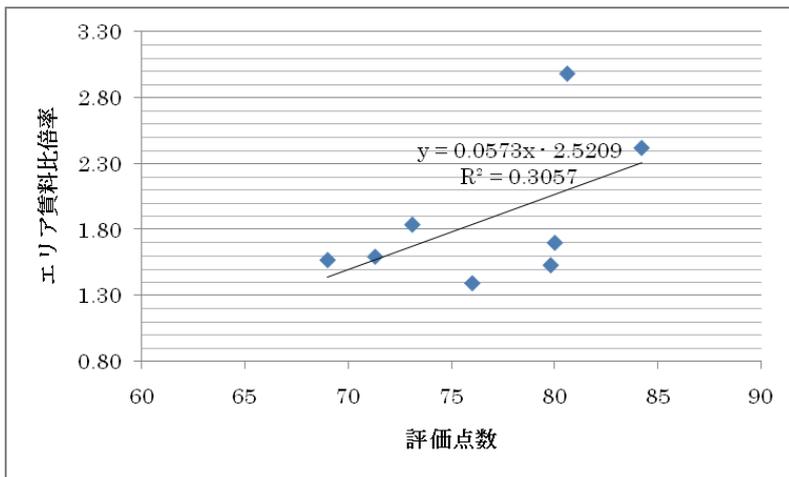


図-2 評価点数とエリア賃料比率

評価点数 = CASBEE 不動産マーケット普及版の評価点数

エリア賃料比率 =

認証物件の賃料単価(各投資法人の有価証券報告書をもとに計算)

認証物件が立地するエリアの平均募集賃料(CBRE Japan Office MarketView Q2 2013を参照)

等が開示されている。ひとつの試算として、これら物件の賃料水準(物件所在エリアにおける平均募集賃料に対する比率)と、CASBEE不動産マーケット普及版の評価点数に関する散布図を作成した(図-2)。

サンプル数が十分ではないものの、CASBEE不動産マーケット普及版の評点が高いほど、エリア平均募集賃料に比して高い賃料収入の得られている傾向が窺われる。また図1-2の線形を左下に延長していくと、評価点数60点のところでエリア賃料比率がほぼ1倍となる。CASBEE不動産マーケット普及

及版では、評価点数60点以上がランクB+(良い)となることから、CASBEE不動産マーケット普及版の評価点数がマーケット賃料の水準感にも合っていると感じさせるような結果となっている。

4. 今後の課題

以上、CASBEE不動産マーケット普及版の先行認証結果を概観し、その活用可能性について伸びたが、このような可能性を現実のものとして不動産マーケットに浸透させるための課題もある。

第一に、CASBEE不動産マーケット普及版の認証件数をさらに拡大する必要がある。この認証件数拡大にあたっては、認証作業のスピードアップと認証機関の拡充が必要となる。認証作業に関しては今回の先行認証審査プロセスにおいて、CASBEE普及版委員会にて審査基準の確立と評価マニュアル・手引きの改善を同時並行的に行っており、短時間で認証が可能なフローを確立しつつある。また認証機関の拡充に関しては、本年8月にCASBEE不動産認証機関の募集を開始している。

第二に、CASBEE不動産マーケット普及版の評価対象用途を事務所のみならず、商業、物流、住宅等に拡充する必要がある。CASBEE不動産評価検討小委員会では、評価対象用途の拡充に向け、商業用途のデータ整理や物流用途のデータ収集等を一般社団法人日本サステナブル建築協会(JSBCE)の協力のもとに進めている。住宅に関してはエネルギー等のデータ収集がやや困難であるが、今後の住宅に関する省エネルギー基準の動向を見ながら評価基準を確立する方向にある。

第三に、CASBEE不動産マーケット普及版の評価・認証結果を不動産の評価につなげるようなしくみを作る必要がある。前記3.に述べたような分析もその一例ではあるが、このような分析は、環境性能データとマーケットデータの双方が入手可能となって初めて可能となる。そこで、物件の収支や建物概

要に関するデータが開示されている不動産投資法人の保有物件について、評価・認証件数を増加することが大きなカギとなる。さらに、CASBEE不動産マーケット普及版から価格形成要因を抽出して不動産評価につなげるような補助ツールの策定が必要と考えられるが、これに関してはCASBEE不動産評価検討小委員会で検討が進められている。

伊藤 雅人

三井住友信託銀行 不動産コンサルティング部 鑑定・CSR担当次長
環境不動産推進チーム長

2005年、東京都不動産鑑定士協会10周年記念論文『不動産に関する「環境付加価値」の検討』にて最優秀賞を受賞以来、環境配慮の付加価値創出をキーとした環境不動産の普及啓発活動に従事。現在、国土交通省住宅・建築物省CO₂先導事業評価委員会専門委員、国土交通省環境不動産普及促進検討委員会委員(ワーキンググループA座長)、CASBEE研究開発委員会委員(CASBEE不動産評価検討小委員会幹事)、CASBEE普及委員会委員、知的生産性研究委員会経済性と評価/格付部会委員、建物性能等診断ツール検討委員会等を兼任。

