2021 年 9 月 9 日

健康性・快適性に優れた不動産の新たな認証制度ＣＡＳＢＥＥ-ウェルネスオフィス

CASBEE-ウェルネスオフィスの概要と評価認証物件の傾向

山田　衣映 Kinue Yamada
リスクマネジメント事業本部 サステナビリティ部
主任コンサルタント

概要

CASBEE[1]とは建築環境総合性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の頭字語であり、建築物の環境側面を多角的に評価するためのシステムである。CASBEE にはCASBEE-建築をはじめとした CASBEE ファミリーと呼ばれる複数のツールが存在するが、本レポートでは近年取り沙汰されている不動産市場における ESG（環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance））投資の普及、健康経営の社会的要望の高まり、また労働生産性の向上に向けた改革の必要性から誕生した、「スマートウェルネスオフィス」の評価ツールとなる CASBEE-ウェルネスオフィスについて紹介する。

目次

概要 1
1.CASBEE-ウェルネスオフィスの開発の背景 2
2.CASBEE-ウェルネスオフィスの評価範囲・評価項目・評価対象物件とパターン・評価結果 3
　2.1.評価範囲 3
　2.2.評価項目 4
　2.3.評価対象物件とパターン 4
　2.4.評価結果 5
3.CASBEE-ウェルネスオフィス評価認証物件の傾向 7
4.CASBEE-ウェルネスオフィスにおける当社の取組み状況 8
5.おわりに 9
参考文献 9

[1] CASBEE（建築環境総合性能評価システム）とは、建築物の環境性能を総合的に評価し、「S」「A」「B+」「B－」「C」の５段階で格付けする手法である。省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上という側面も含めた、評価システムである。CASBEE の開発・運営は国土交通省主導のもとに、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）を中心として行われている。

Copyright © 2021 Sompo Risk Management Inc. All rights reserved.

1.CASBEE-ウェルネスオフィスの開発の背景

「スマートウェルネスオフィス」とは、ワーカーが健康[2]で元気に幸せに働くことのできる新しいオフィスモデルであり、健康促進という新たな軸により、建築や都市を評価し、オフィスにおける健康促進という考えを普及・推進する概念としている。スマートウェルネスオフィスが求められる背景としては、不動産市場においても ESG 投資に注目が集まっていること、日本政府における「働き方改革」の流れを受け、人材確保等に対する経営者の健康経営への意識が変化していること、また日本の労働生産性が OECD（経済協力開発機構）諸国の中でも平均より低い水準にあり、労働生産性向上に向けた改革の必要性があることなどがあげられる（図 1)。また、スマートウェルネスオフィスは以下の階層図で表現される（図 2)。

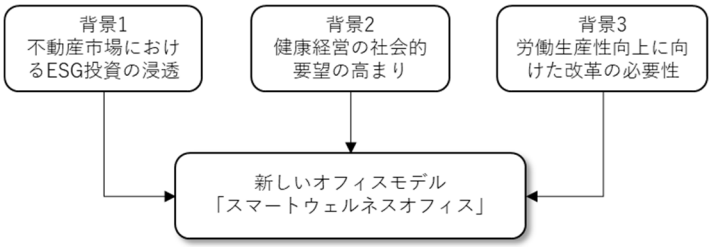

図 1 スマートウェルネスオフィスが求められる社会的背景[3]

図 2 階層図[4]

各階層の説明を以下に記載する。

●第一階層：レジリエンス
災害時などの外乱に耐えうる強靭な施設・組織（耐震性・安全性・事業継続性）
●第二階層：エネルギー・資源
省エネルギー・省 CO2 の推進、低負荷環境のデザインマネジメント
●第三階層：健康・快適
ワーカーの働く元気を積極的に育む環境・仕組み（作業環境の充実、リフレッシュ・リラックスの促進）
●第四階層：知識創造
オフィスビルの本来の目的である知的生産性向上（コミュニケーションの活性化、情報・通信設備の充実）

スマートウェルネスオフィスの階層図下部にある「レジリエンス」「エネルギー・資源」は、従来から存在する CASBEE-建築等のシステムで評価されている項目を多く含んでいるが、階層図上部にある「健康・快適」「知識創造」の項目は十分には含まれておらず、建物の運営・管理、利用者そのものの取組みなどは評価の対象とはされていなかった。CASBEE-ウェルネスオフィスは、これらのスマートウェルネスオフィスの概念を網羅することを目的として、従来の CASBEE-建築をベースとして新しい階層を追加した形の評価ツールとして開発された。

[2] 健康とは、病気ではないとか、弱っていないということではなく、肉体的にも、精神的にも、そして社会的にもすべてが満たされた状態にあること。(WHO 憲章より)
[3] 出典：一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構（IBEC）発行 建築環境総合性能評価システム CASBEE-ウェルネスオフィス 評価マニュアル（2020 年版)。120p, p. 4
[4] 前掲脚注 3 に同じ。120p, p. 3

Copyright © 2021 Sompo Risk Management Inc. All rights reserved.

2. CASBEE-ウェルネスオフィスの評価範囲・評価項目・評価対象物件とパターン・評価結果

2.1. 評価範囲

オフィスビルの最大の目的は、入居組織の成果（利益・ブランド等）を最大化することである。そのため、建物の環境が利用者に与える影響は非常に重要な要素となり、長時間労働が引き起こす肉体的疲労、メンタルヘルス損失は、労働力低下に深刻な影響を与え、入居組織の成長を妨げる。一方で、生産性向上や、優秀な人材の確保、労働時間の短縮や作業の効率化は、利用者の健康性に寄与する。CASBEE-ウェルネスオフィスは建物利用者の健康性、快適性の維持、増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価する仕組みであるが、併せて知的生産性向上および建築物の基盤性能といえる安全・安心性能についての評価も行い、3 つの側面から建物を評価するシステムとなっている（図 3）。

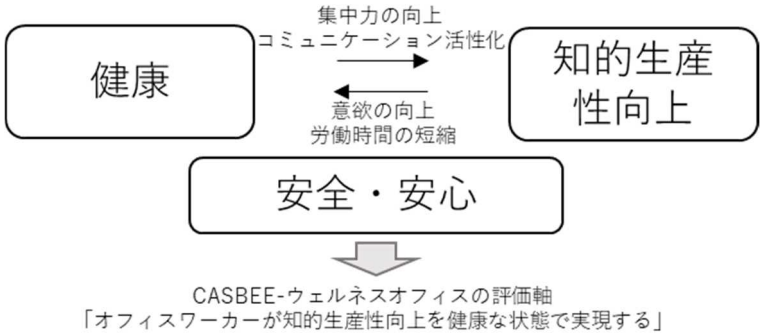

図 3 CASBEE-ウェルネスオフィスの評価軸[5]

CASBEE-ウェルネスオフィスの評価範囲は、CASBEE-建築の Environmental Quality（環境品質）に関わる項目をスマートウェルネスオフィスの概念に沿って健康経営に特化・展開した内容となっており、専有部の内装や什器計画、テナントビルに入居したテナント入居組織の取組みまで、その評価範囲とする（図 4）。

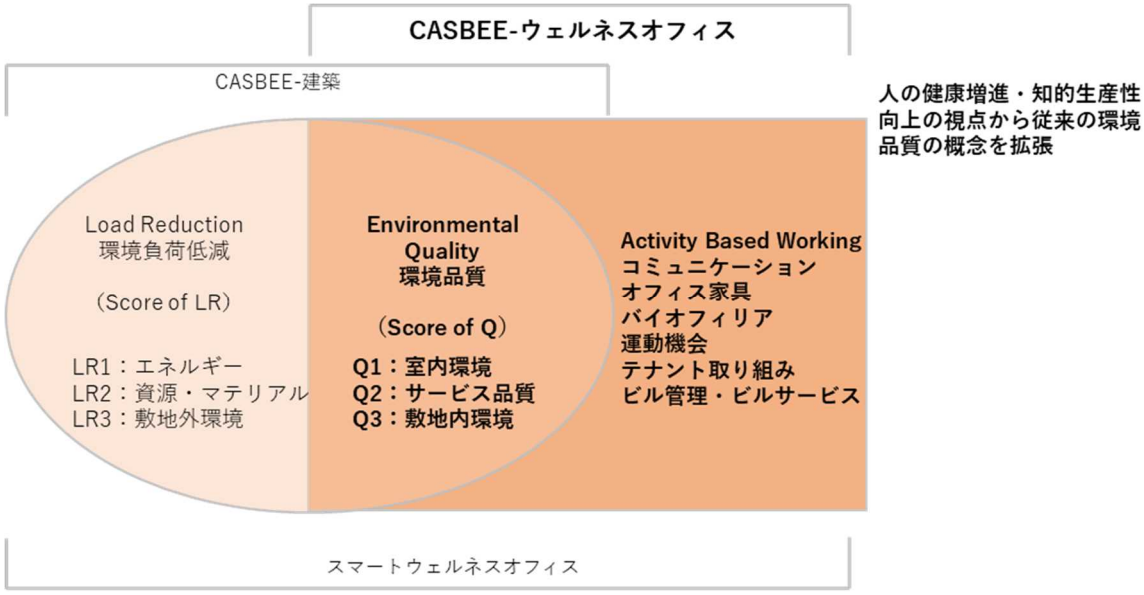

図 4 CASBEE-ウェルネスオフィスの評価範囲[6]

[5] 前掲脚注 3 に同じ。120p, p. 14
[6] 前掲脚注 3 に同じ。120p, p. 14

Copyright © 2021 Sompo Risk Management Inc. All rights reserved.

2.2. 評価項目

CASBEE-ウェルネスオフィスの評価項目は、以下となっている（表 1）。従来の CASBEE-建築が建築のハード面の評価だけであったのに対し、CASBEE-ウェルネスオフィスでは運営管理やプログラムなど、ビルサービスの内容に該当する項目にも踏み込んだ内容となっている。また、評価項目の構成は過半数が健康性・快適性となっており、健康経営に特化した評価項目で占められていることがわかる。

表 1 CASBEE-ウェルネスオフィスの評価項目[7]

分類		評価要素	評価項目（例）	評価項目数（計60）
基本性能	健康性・快適性	空間・内装	高さ、広さ、内装計画、什器配置	32
		音	遮音、吸音	
		光	照度、グレア対策、自然光、タスクアンビエント照明	
		空気・空調	室温、湿度、換気、空気質	
		リフレッシュ	トイレ・パウダールーム、キッチン、リフレッシュ設備、眺望、屋内・屋外緑化	
		運動	シャワー、駐輪場、階段、健康に配慮した家具	
	利便性	移動空間・コミュニケーション	EV、廊下、打合せスペース	5
		情報通信	情報通信インフラ、OAフロア	
	安全・安心性	災害対応	耐震性能、非常用電源	10
		有害物質対策	VOC対策、アスベスト対策	
		水質確保	給水設備	
		セキュリティ	入退館管理システム	
運営管理		維持管理計画	中長期保全計画、BCP、定期調査	10
		満足度	満足度調査、テナントリレーション	
プログラム		プログラム	メンタルヘルス対策、運動促進プログラム、交流促進プログラム	3

2.3. 評価対象物件とパターン

CASBEE-ウェルネスオフィスはオフィスビルを評価対象とし、複合用途ビルの場合は、主にオフィス用途を対象として評価を行う。また、評価の目的別に以下のパターンが存在する。

●パターン 1

テナントビルのテナント募集時（新築時、運用時）、テナントビルのブランディング

【活用シーン】

主な活用シーンは、事業者による将来的な不動産鑑定基準への反映や、不動産仲介業者によるテナント募集時のアピール、J-REIT 事業者による投資家へのアピール、設計事務所や施工事業者による行政への説明他、テナントビル選別時の参考やテナント企業の執務者への説明性確保等が想定される。

●パターン 2

テナントビルへのテナント入居時（新築時、運用時）、テナント組織のブランディング

【活用シーン】

主な活用シーンは、ビル入居組織における入居建物の選別内容や ESG 配慮のアピール、テナントとビル側のコミュニケーションツール、テナント企業の執務者への説明性確保等が想定される。

[7] 一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構（IBEC）発行 建築環境総合性能評価システム CASBEE-ウェルネスオフィス 評価員講習テキスト（2021 年 1 月）をもとに当社作成。55p, p. 8

Copyright © 2021 Sompo Risk Management Inc. All rights reserved.

●パターン 3

自社ビル、本社ビル等のブランディング、テナントビルのブランディング

【活用シーン】

概ねパターン 2 と同等の活用シーンが想定されるが、対象は自社ビル・本社ビル・1 棟借りテナントビルが想定される。

表 2 CASBEE-ウェルネスオフィスの評価パターンに対する評価対象[8]

パターン		評価対象							
		建物全体		共用部	外構	専有部		運営管理	プログラム
		建築計画	設備計画			A工事	B・C工事		
設計段階	1	○	○	○	○	○	×	●	●
	2	○	○	○	○	○	○	●	●
	3	○	○	○	○	○	○	●	●
運用段階	1	○	○	○	○	○	×	○	○
	2	○	○	○	○	○	○	○	○
	3	○	○	○	○	○	○	○	○

※○：評価対象、●：評価対象（設計・計画内容）、×：評価対象外

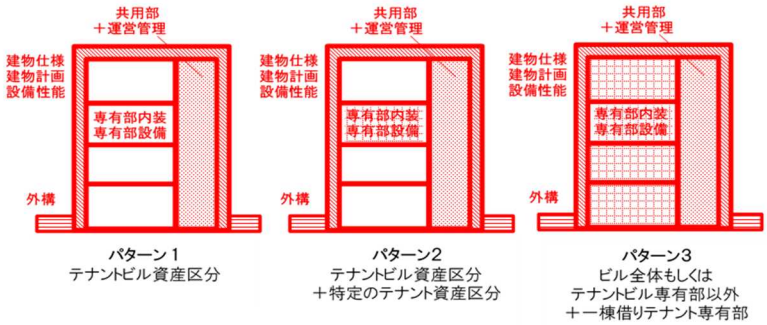

図 5 CASBEE-ウェルネスオフィスの評価パターン[9]

2.4. 評価結果

●総合評価

CASBEE-ウェルネスオフィスの評価結果は、対象評価項目の平均評価となっている。総合得点 75 点超で S ランク、65 点以上で A ランク、50 点以上で B+ランク、40 点以上で B－ランク、40 点未満で C ランクとなっており、5 段階の★で示す。

表 3 総合評価[10]

ランク		評価	総合得点	備考
Sランク	★★★★★	すばらしい	＞ 75点	平均評価でレベル4超
Aランク	★★★★	大変良い	≧ 65点	
B+ランク	★★★	良い	≧ 50点	平均評価でレベル3以上
B－ランク	★★	やや劣る	≧ 40点	
Cランク	★	劣る	＜ 40点	

[8] 前掲脚注 3 に同じ。120p, p. 16 なお、A 工事は躯体や共用部等建物所有者が負担する工事であり、B・C 工事は照明や内装などテナント負担の工事の総称である。

[9] CASBEE-ウェルネスオフィス 2020 年版評価ソフトより画面コピー

[10] 前掲脚注 3 に同じ。120p, p. 20

Copyright © 2021 Sompo Risk Management Inc. All rights reserved.

●項目別評価

前出（表 1）の「分類」における、基本性能としての Qw1 健康性・快適性、Qw2 利便性、Qw3 安全・安心性、および Qw4 運営管理、Qw5 プログラムについて、その分類別の平均レベルをレーダーチャートで表示する。また、「評価要素」の採点結果については、その評価要素別の平均レベルをバーチャートで表示する。各項目の評価はレベル 1～5 の 5 段階評価とし、基準値の得点はレベル 3 とする。

●知的生産性評価（参考）

知的生産性の評価は、健康・快適性、利便性、安全・安心や運営管理などあらゆる性能が総合的・複合的に影響を及ぼすため、「作業効率」「知識創造」「意欲向上」「人材の確保」の 4 つの指標に分類して、関連する項目を単純平均した結果をバーチャート（レベル 1～5）として表示する。ただし、本来知的生産性は個別項目の評価の積み重ねだけで単純評価できるものではなく、この評価結果の数値が知的生産性の向上率と比例するものとは限らない。したがって、建物の対策における知的生産性向上に対する貢献度合いは「参考指標」として表示する。

評価結果のイメージを以下に示す。

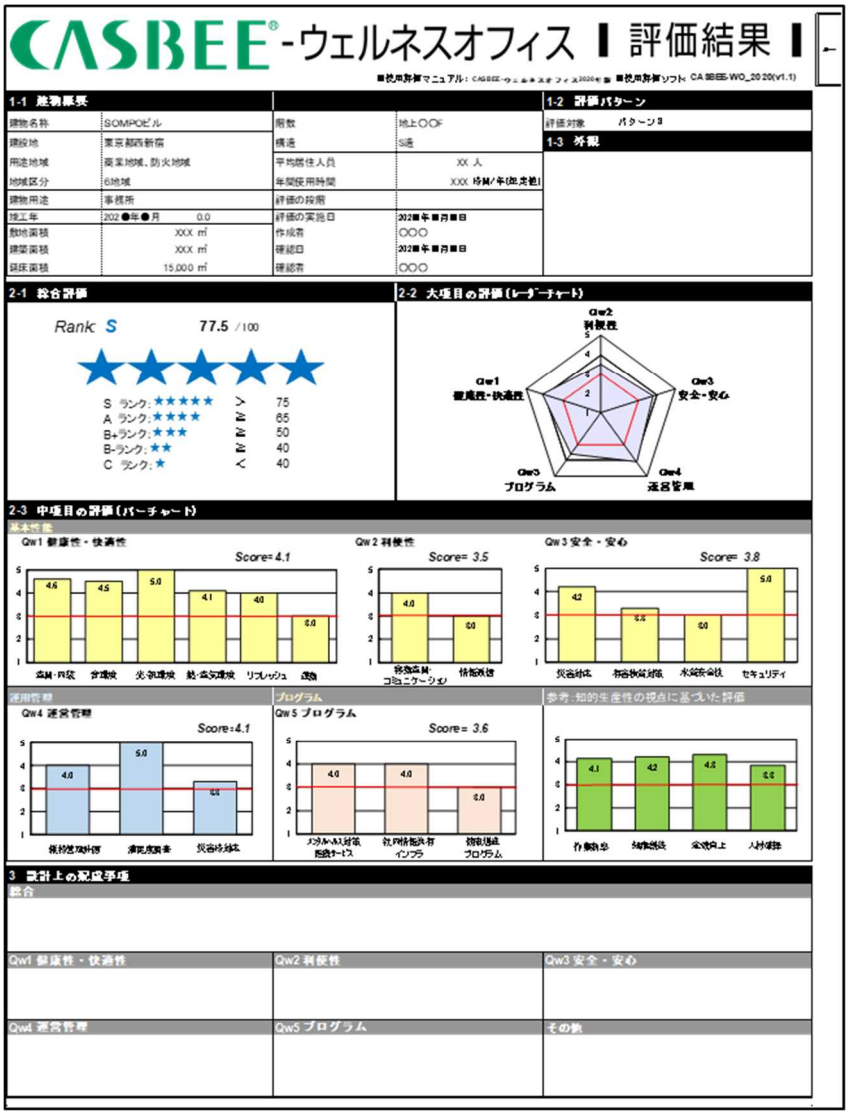

図 6 評価結果イメージ[11]

[11] 前掲脚注 9 に同じ。

Copyright © 2021 Sompo Risk Management Inc. All rights reserved.

3. CASBEE-ウェルネスオフィス評価認証物件の傾向

2021 年 8 月 5 日現在で CASBEE-ウェルネスオフィス評価認証を受けている計 43 物件について、評価結果の構成および評価物件の種別を以下に示す（図 7～図 9）。

CASBEE-ウェルネスオフィスは、認証そのものが企業のブランド価値向上、自社従業員のモチベーションアップに直結することから、自社ビル（パターン 2，3）が過半数の 58%を占める。評価認証を受けている企業は主に、デベロッパー、設計事務所本社、建設会社本社、電機メーカー研究所、鉄道会社本社等業種も多岐にわたる。一方で、不動産鑑定士による不動産価格の判断材料となる他、不動産の販売・賃貸時のアピール手段として活用されるなど、テナントビルのブランディングにも直結することから、不動産投資信託等（パターン 1）も 42%を占めている。不動産市場における ESG が重要視されている中、建築の専門知識がない投資家にとっても、不動産の環境性や健康性を容易に確認・把握することのできる有効な手段とされている。

評価結果は全 43 件中 S ランクが 27 件と最も多く、さらに S ランク 27 件中自社ビルが 22 件を占める結果となっている。建物のブランド力を示す本評価認証においては、必然的な傾向といえるであろう。

また、評価段階については、設計段階が運用段階をやや上回る割合となっているが、スマートウェルネスオフィスが求められる昨今の状況を鑑みると、今後は設計段階での評価認証の更なる増加が想定される。

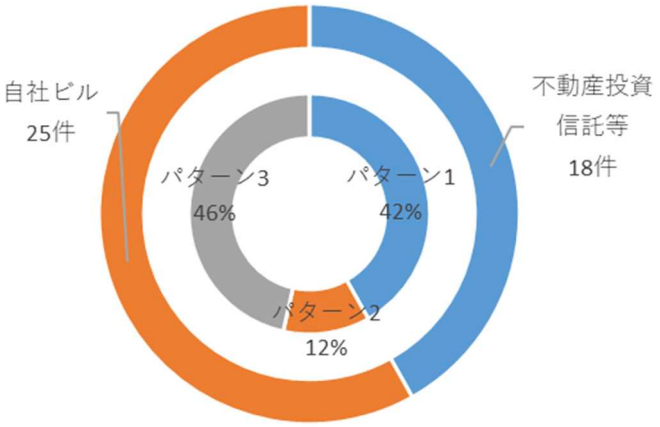

図 7 評価認証物件の種別と構成[12]

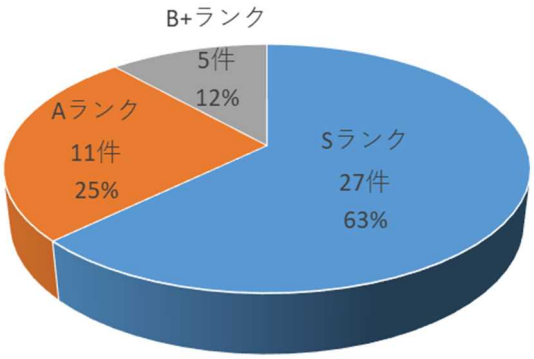

図 8 評価認証結果の構成[13]

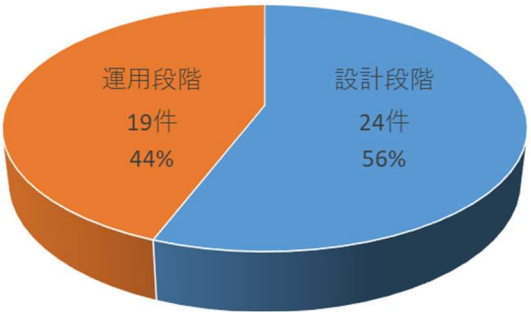

図 9 評価段階の構成[14]

[12] 一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構（IBEC）ホームページをもとに当社作成。
https://www.ibec.or.jp/CASBEE/WO_certification/CASBEE_wo_certified_buld_list.htm（アクセス日：2021 年 8 月 5 日）
[13] 前掲脚注 12 に同じ。
[14] 前掲脚注 12 に同じ。なお、設計段階は竣工後 1 年未満の建物も含む。

Copyright © 2021 Sompo Risk Management Inc. All rights reserved.

以下に、CASBEE-ウェルネスオフィスの評価認証が開始された 2019 年以降の評価認証取得件数の推移を示す（図 10）。2019 年度および 2020 年度は 20 件弱の認証取得件数で推移しているが、2021 年度は既に 8 件の認証が行われており、不動産市場における ESG 投資の普及に伴い、今後も認証取得件数の増加が予想される。

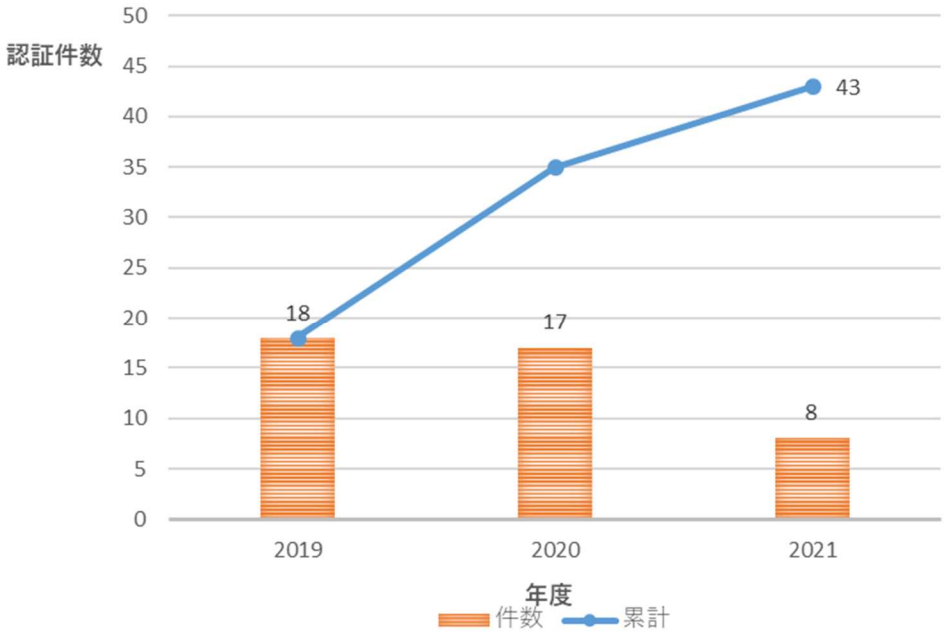

図 10 評価認証取得件数の推移[15]

4. CASBEE-ウェルネスオフィスにおける当社の取組み状況

CASBEE-ウェルネスオフィスの評価認証が 2021 年 4 月より民間開放[16]されたことに伴い、当社は既に登録済みである「第二号区分：CASBEE-建築」および「第三号区分：CASBEE-不動産」に加え、CASBEE 評価認証認定機関[17]で 6 番目の「CASBEE-ウェルネスオフィス評価認証認定機関」として登録し評価認証業務を開始している。CASBEE 評価認証認定機関として登録されている全 13 機関のうち、第四号区分である CASBEE-ウェルネスオフィスの登録が行われている 7 機関を以下に示す（表 4）。

表 4 CASBEE-ウェルネスオフィス評価認証認定機関[18]

認定番号	機関名
第3号	一般財団法人ベターリビング
第4号	一般財団法人日本建築センター
第6号	株式会社東京建築検査機構
第7号	ビューローベリタスジャパン株式会社
第9号	ハウスプラス確認検査株式会社
第10号	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
第12号	日本管財株式会社

[15] 前掲脚注 12 に同じ。
[16] 2021 年 4 月以前は、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構でのみ評価認証が行われていた。
[17] 一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けた機関。各認定機関には、認証業務を行うことができる CASBEE の評価ツールを定めた「区分」がある。
[18] 一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構（IBEC）ホームページをもとに当社作成。
https://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/certification_org.htm（アクセス日：2021 年 8 月 20 日）

Copyright © 2021 Sompo Risk Management Inc. All rights reserved.

当社は、評価認証認定機関であることを強みに、他機関に認証認定を依頼することを前提として評価認証取得支援コンサルティングも行っている。S ランクまたは A ランクの認証取得を目標に、申請書類の作成・申請対応までワンストップで支援し、健康性・快適性、利便性、安全・安心性、運営管理、プログラムの各評価を行う。さらに、竣工図・完成図等の資料及び現地調査から把握した、現状と目標値とのギャップ分析を行い改善提案等も行っている。

実績としては、2020 年度に某自社ビルの評価認証取得支援コンサルティングを行い S ランク評価取得へと導いた。

当社では、CASBEE-ウェルネスオフィス評価員の資格者の他、建物・設備を専門とした一級建築士等の有資格者や、CO2 削減および省エネに精通した東京都検証主任者等の資格者が業務を担当する。また、企業の環境経営・ESG 評価、環境マネジメントシステムなど、環境・社会に関する多様な知見を持つメンバーが在籍していることから、多角的な視点でのコンサルティングが可能となっている。

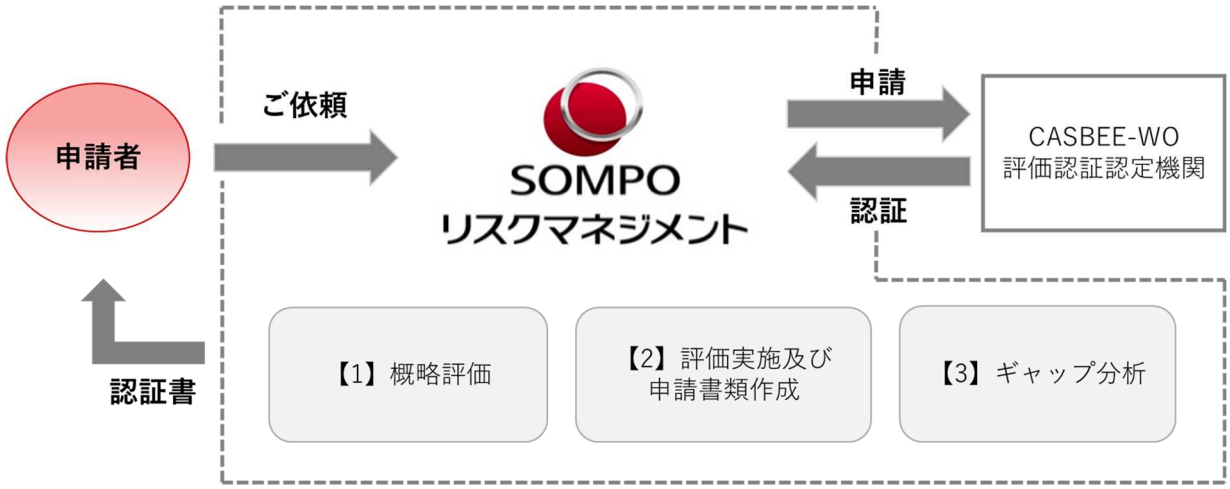

図 11 評価認証取得支援コンサルティングでの業務フロー図

5. おわりに

CASBEE-ウェルネスオフィスによる評価は、ワーカーが知的生産性向上を健康な状態で実現することを目的として、個人の「作業効率の向上」「知識創造の誘発」「意欲の向上」はもとより、企業の「優秀な人材の確保」にもつながる指標である。不動産市場における ESG 投資への意識の高まりや、日本政府における働き方改革の流れ、また不動産市場のサステナビリティへの取組みを加速させるためにも、今後更なる普及が期待されている。

参考文献

一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構（IBEC）発行 CASBEE-ウェルネスオフィス 評価マニュアル(2020 年版)
一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構（IBEC）発行 建築環境総合性能評価システム CASBEE-ウェルネスオフィス 評価員講習テキスト（2021 年 1 月）

Copyright © 2021 Sompo Risk Management Inc. All rights reserved.

執筆者紹介

山田　衣映　Kinue Yamada

リスクマネジメント事業本部 サステナビリティ部
主任コンサルタント
一級建築士 CASBEE-建築/不動産/ウェルネスオフィス評価員
東京都/埼玉県検証主任者(特定ガス・基準量)
専門は建築一般

ＳＯＭＰＯリスクマネジメントについて

ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社は、損害保険ジャパン株式会社を中核とするＳＯＭＰＯホールディングスのグループ会社です。「リスクマネジメント事業」「サイバーセキュリティ事業」を展開し、全社的リスクマネジメント（ERM)、事業継続（BCM・BCP)、サイバー攻撃対策などのソリューション・サービスを提供しています。

本レポートに関するお問い合わせ先

ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社
総合企画部　広報担当
〒160-0023 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル
TEL：03-3349-3500

Copyright © 2021 Sompo Risk Management Inc. All rights reserved.