



不動産評価の新基準 CASBEE[®]-ウェルネス不動産

CASBEE-ウェルネス不動産で建物の健康・快適性を手軽に評価

山田 衣映 Kinue Yamada

サステナビリティコンサルティング部 環境建築グループ
主任コンサルタント

概要

CASBEE¹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し、建築物の環境性能の可視化や不動産価値評価に活用されているほか、GRESB²評価においても加点対象になるなど重要な役割を果たしている。本レポートでは、2026年3月に新たな不動産評価基準として公開された「CASBEE-ウェルネス不動産」について紹介する。本基準は、建物利用者の健康性・快適性を評価する「CASBEE-ウェルネスオフィス」と、不動産の環境性能を市場関係者に簡潔に示す「CASBEE-不動産」を融合したものである。

目次

概要	1
1. CASBEE-ウェルネス不動産開発の背景	2
2. CASBEE-ウェルネス不動産の基本方針・評価パターンと認証制度・評価項目・評価結果	2
2.1. CASBEE-ウェルネス不動産の基本方針	2
2.2. 評価パターンと認証制度	3
2.3. CASBEE-ウェルネス不動産の評価項目	4
2.4. CASBEE-ウェルネス不動産の評価結果	5
3. CASBEE-ウェルネスオフィスの認証取得傾向と CASBEE-ウェルネス不動産の関係	6
4. CASBEE-ウェルネス不動産における今後の動向と当社の取組み状況	7
おわりに	8
参考文献	8

¹ CASBEE とは、建築物の環境性能を総合的に評価し、「CASBEE-建築」では「S」「A」「B+」「B-」「C」の5段階で格付けする手法である。CASBEE の名称、読み方、BEE (建物環境性能)、およびロゴマークは、一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センターの登録商標。開発・運営は国土交通省主導のもとに、一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター (IBECs) を中心として行われている

² GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) は、不動産セクターの会社・ファンド単位での環境・社会・ガバナンス (ESG) 配慮を測り、投資先の選定や投資先との対話に用いるために、APG や PGM などの欧州の年金基金を中心に 2009 年に創設されたツール

1. CASBEE-ウェルネス不動産開発の背景

CASBEE-ウェルネスオフィス（以下、CASBEE-WO）は、当初より中小規模の既存建物の品質向上を誘導することを目的に開発された評価システムである。しかし、2019年6月の公開以降、認証建物の多くは新築時（設計段階³）の評価にとどまっており、既存建物（運用段階）への適用は十分に進展していないのが現状である（図1）。その主な原因として、60項目に及ぶ評価項目の多さに加え、所有者変更時における設計図書や運用履歴の引継ぎが十分に行われていないという実務的な課題が挙げられる。これにより必要な情報の収集が困難となり、申請書類の準備等に係る負担が増大し、既存建物への適用の足枷となっている。

このような課題を背景に、CASBEE-ウェルネス不動産（以下、CASBEE-WR）は、CASBEE-WOの評価項目から、特に重要な項目に絞って構成され、不動産市場において簡便に建物のウェルネス性能を評価できるものとして整備された。これにより、不動産市場関係者が、短期間で簡易に評価・格付けを取得できるようになり、不動産市場におけるブランディングツールとしての活用が期待される。

以下に、CASBEE-WRのCASBEEファミリーにおける位置付けを示す（図2）。

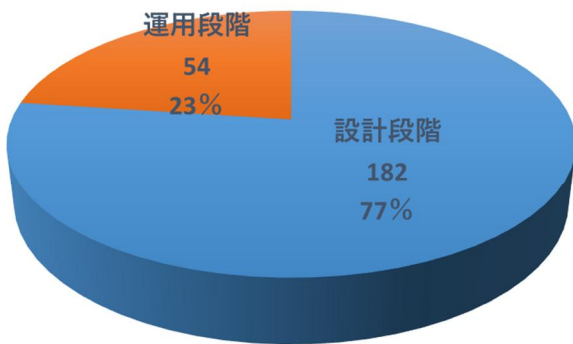


図1 評価の段階⁴

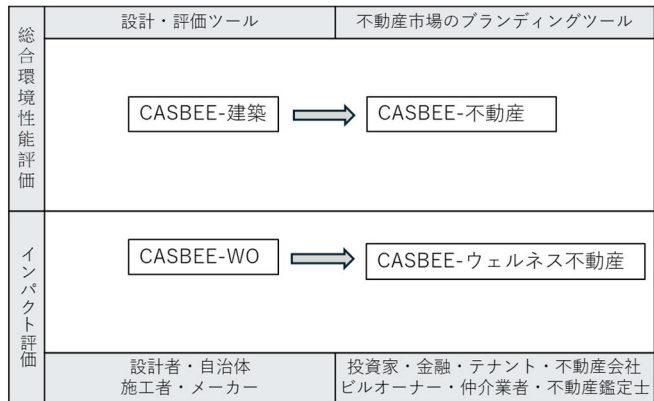


図2 CASBEE-WRのCASBEEファミリーにおける位置付け⁵

2. CASBEE-ウェルネス不動産の基本方針・評価パターンと認証制度・評価項目・評価結果

2.1. CASBEE-ウェルネス不動産の基本方針

CASBEE-WRは以下6項目の基本方針に基づいて開発されている。

- 1) CASBEE-WRは、CASBEE-WOの簡易版として、相互の評価結果が相関するように主要な評価項目を抽出する。
- 2) CASBEE-WRは、不動産市場での利用を前提とし、極力簡易かつ短期に評価できるようにする。
- 3) CASBEE-WRでの認証取得は、GRESBにおける「グリーンビル認証」に加える⁶ことを原則とする。
- 4) 当初はオフィス用途を対象とし、将来必要に応じて用途の拡大を図る。
- 5) 主には不動産市場向けの建物評価ツールとし、専有部のハードの取り組み⁷は評価しない。
- 6) 既存（竣工後1年以上）を対象とする。

³ 実施設計・施工段階、竣工段階、竣工後1年未満を示す

⁴ 一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター（IBECs）ホームページをもとに当社作成

https://www.ibecs.or.jp/CASBEE/WO_certification/CASBEE_wo_certified_bulld_list.htm（アクセス日：2026年4月14日）

⁵ 一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター（IBECs）発行 CASBEE-ウェルネス不動産 評価マニュアル（2026年版）p4

をもとに当社作成

⁶ GRESBにおける「グリーンビル認証」のひとつに位置付けることを目標に、調整が進められている（2026年4月時点）。

⁷ 内装・什器レイアウト等の建物仕様

2.2. 評価パターンと認証制度

CASBEE-WO では認証の目的等に応じて、オーナーによるテナントに対するサービスを評価するパターン 1、パターン 1 に加えて特定の入居テナントが運営・管理する専有部の評価も含めるパターン 2、自社ビルや一棟丸借りの場合に建物内部の取り組み全般を評価するパターン 3 の中から選択することができる。一方で、CASBEE-WR では、主な利用者が不動産市場関係者と想定されることを踏まえ、専有部や入居組織の取り組みは基本的には評価対象とせず⁸、パターン 1 による評価を基本とする(図 3)。

	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り組み	建物全体
評価対象	テナントビルの ・ビルオーナー資産区分 (A 工事部分) ※CASBEE-建築等の評価対象 ・ビル管理内容、提供サービス等	左欄に加え、特定テナント入居エリアの ・内装・什器計画、レイアウト (B,C 工事部分) ・入居組織の取り組み	※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>※ハッチ部分が評価対象(右欄も同)</p>		

図 3 CASBEE-ウェルネスオフィスの評価パターン⁹

なお、CASBEE-WR の認証タイプについては、CASBEE-WO において「CASBEE ウェルネスオフィス認証」(タイプ 1)および「CASBEE スマートウェルネスオフィス認証¹⁰」(タイプ 2)が選択可能である点を踏まえ、これに対応する形で整理されている。

具体的には、CASBEE-WR 単独で認証する「CASBEE ウェルネス不動産認証」と、CASBEE 建築または CASBEE 不動産等の評価と組み合わせる「CASBEE スマートウェルネス不動産認証」の 2 種類の認証タイプが設定されている。これにより、不動産価値向上を目的として、建物利用者の健康性・快適性に加えて環境性能への取り組みを対外的にアピールすることができるため、評価目的や活用方針に応じて適切な認証タイプの選択ができる仕組みとなっている。(表 1)。

表 1 CASBEE-WR の認証タイプ¹¹

タイプ1 (WO)	CASBEEウェルネス不動産認証
タイプ2 (SWO)	CASBEEスマートウェルネス不動産認証 (CASBEEウェルネス不動産+CASBEE建築またはCASBEE不動産等)

⁸ 事務所の眺望や空間形状など、最小限の評価項目に限定されている

⁹ 一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター (IBECs) 作成会議資料より抜粋

¹⁰ 建築環境総合性能評価認証制度による認証物件、CASBEE 自主評価登録物件、又は自治体版 CASBEE への届け出物件であり、それぞれの評価結果が B+以上であることが前提

¹¹ 当社作成

2.3. CASBEE-ウェルネス不動産の評価項目

CASBEE-WR の評価項目は、CASBEE-WO および、一部を CASBEE-不動産から抽出した全 24 項目で構成されている(表 2)。認証取得者は主に不動産事業者・不動産ファンド事業者等の不動産マーケットの関係者が中心となることが想定されるため、専有部(事務所)の対策の評価は最小限とし、不動産事業者として提供されるサービスを評価項目の中心としている。CASBEE-不動産と重複する項目については必要に応じて CASBEE-不動産の採点基準を流用する。

なお、ウェルネス性能を評価する特徴的な項目としては、工作中的のリフレッシュの質の確保や、リフレッシュスペースの有無およびその仕様等々を評価する「Qw2.2.4 リフレッシュスペース」、気楽な会話や雑談などが誘発されることを目的に、建物内で人が立ち止まったり、溜まったりできる場所を設ける取組みを評価する「Qw3.1.2 動線における出会いの場の創出」などがある。

表 2 CASBEE-ウェルネス不動産の評価項目¹²

Qw1 安全・安心			既往ツールから流用した項目	
			CASBEE-WO	CASBEE-不動産
1 災害時対応	1	1.1 躯体の耐震性能	Qw1-1.1.1 躯体の耐震性能	—
	2	1.2 設備の自給率向上	Qw1-1.1.3 設備の信頼性	—
	3	1.3 自然災害リスク対策	—	4.4 自然災害リスク対策
	4	1.4 BCPの有無	Qw1-1.3 BCPの有無	—
2 安全・安心対策	5	2.1 セキュリティ設備	Qw1-2.1 セキュリティ設備	—
	6	2.2 バリアフリー法への対応	Qw1-5.1 バリアフリー法への対応	—
	7	2.3 土壌汚染等対応	Qw1-3.3.2 土壌汚染等対応	—
Qw2 健康性・快適性			既往ツールから流用した項目	
			CASBEE-WO	CASBEE-不動産
1 デザイン性	8	1.1 外観デザイン	Qw2-1.1 外観デザイン	—
2 リフレッシュ	9	2.1 オフィスからの眺望、開放感	Qw2-2.1 オフィスからの眺望	—
	10	2.2 生物多様性の向上	—	4.1 生物多様性の向上
	11	2.3 トイレの充足性・機能性	Qw2-2.4 トイレの充足性・機能性	—
3 室内環境質	12	2.4 リフレッシュスペース	Qw2-2.5 リフレッシュスペース	—
	13	3.1 建築物衛生基準への適合状況	Qw2-7.4.2 維持管理レベル	—
	14	3.2 自然換気性能	—	5.2 自然換気性能
4 維持管理・運営	15	3.3 自然光の導入	(Qw2-5.1 自然光の導入)	5.1.1 自然採光
	16	3.4 分煙対応、禁煙対応	Qw2-6.5分煙対応、禁煙対応	—
4 維持管理・運営	17	4.1 維持管理	—	3.4.3 維持管理
	18	4.2 満足度調査の定期的実施等	Qw2-8.1 満足度調査の定期的実施等	—
	19	4.3 健康維持・増進プログラム	Qw3-5.3 健康維持・増進プログラム	—
Qw3 知的生産性向上			既往ツールから流用した項目	
			CASBEE-WO	CASBEE-不動産
1 空間・内装	20	1.1 空間の形状・自由さ	Qw3-1.1.1 空間の形状・自由さ	—
	21	1.2 動線における出会いの場の創出	Qw3-3.1.1動線における出会いの場の創出	—
	22	1.3 打ち合わせスペース	Qw3-3.2.1打ち合わせスペース	—
2 情報通信	23	2.1 高度情報通信インフラ	Qw3-4.1 高度情報通信インフラ	—
	24	2.2 情報共有インフラ	Qw3-5.2 情報共有インフラ	—

¹² 一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター (IBECs) 発行 CASBEE-ウェルネス不動産 評価マニュアル (2026 年版) p7
をもとに当社作成

2.4. CASBEE-ウェルネス不動産の評価結果

CASBEE-WRの評価は、全項目のレベル1~5の平均点を「得点 (Score) =25× (平均点-1)」として、満点時に100点となるように設定されている。また、評価にあたっては各評価項目の重み付けは行わず、CASBEE-WOと同様に必須項目を持たない。なお、CASBEE-WO および CASBEE-不動産同様に、BEE(建築物の環境効率)¹³の表示は用いない。評価の格付けは総合得点により、表3のように5段階評価でランク付けされる。

表3 CASBEE-ウェルネス不動産のランクと総合得点¹⁴

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	

評価結果のイメージを図4に示す。

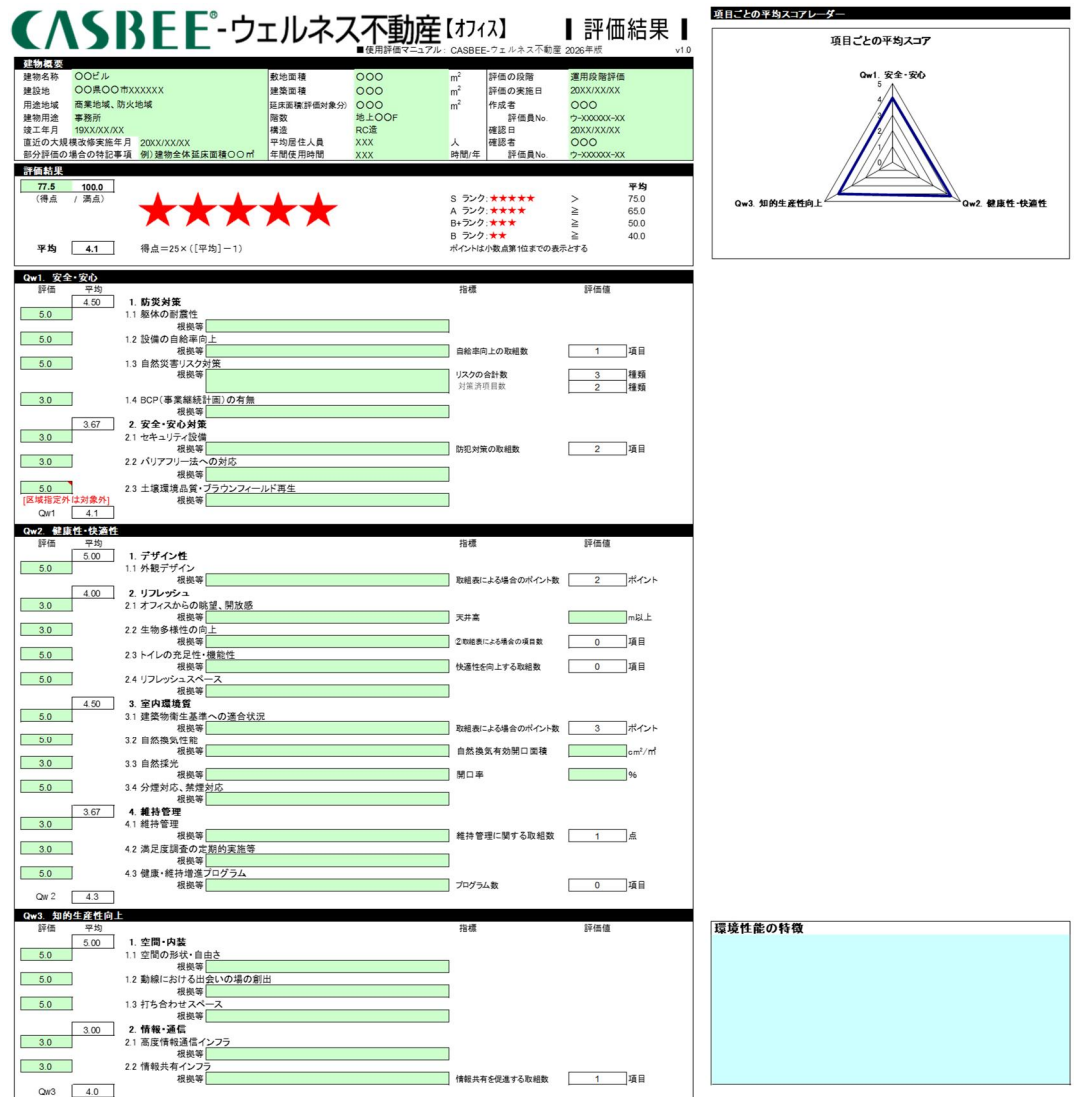


図4 評価結果イメージ¹⁵

¹³ CASBEE-建築における建築物の環境効率の指標であり、BEE=Q (建築物の環境品質) / L (建築物の環境負荷) で算出される

¹⁴ 一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター (IBECs) 発行 CASBEE-ウェルネス不動産 評価マニュアル (2026年版) p9

をもとに当社作成

¹⁵ CASBEE-ウェルネス不動産 2026年版評価ソフトより画面コピー

3. CASBEE-ウェルネスオフィスの認証取得傾向と CASBEE-ウェルネス不動産の関係

CASBEE-WO 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図 5 に示す。2020 年度までは年間 20 件前後で推移していたが、2022 年度以降は、2023 年の 59 件をピークとして、40 件前後で安定的に推移している。不動産市場における ESG 投資の定着や、健康経営の社会的要請の高まりを背景に、CASBEE-WO の認証取得は、CASBEE-WR に含まれない自社ビルや一棟丸借り棟の建物内部の取り組み全般を評価するパターン 3 を中心として、今後も堅調に推移することが見込まれる。

また、CASBEE-建築における簡易版として位置付けられる CASBEE-不動産が、認証開始後に長期保有を前提とした多くの物件を保有する J-REIT 等を中心に大幅に認証取得件数を伸ばした経緯を踏まえると、評価負担の軽減は普及拡大において重要な要因であると考えられる。CASBEE-WR は CASBEE-WO の簡易版としての位置づけであるため、CASBEE-WR についても CASBEE-不動産と同様の流れとなる可能性は大いにある。

こうした動向を踏まえると、ESG 投資等の社会的要望に応えながらも、評価負担の比較的軽い CASBEE-WR を J-REIT 等が選好する可能性は高く、今後取得件数の増加が期待される。

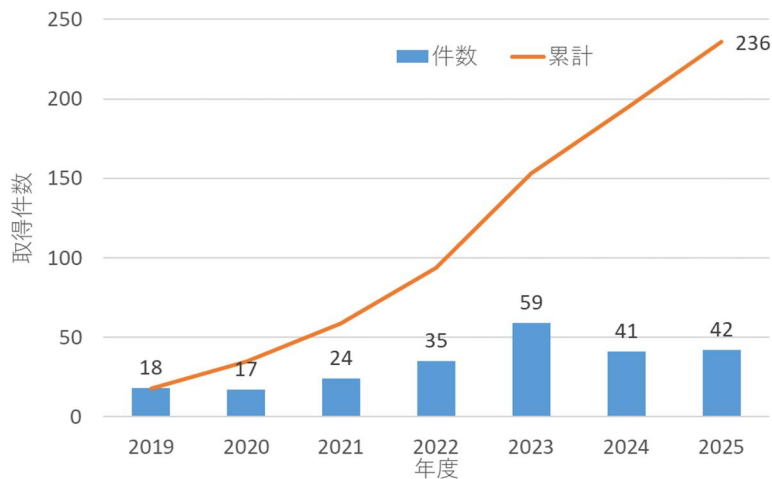


図 5 CASBEE-WO の評価認証取得件数の推移¹⁶

2026 年 4 月 14 日時点において、CASBEE-WO 評価認証の取得件数は合計 234 物件であり、その評価パターンおよび認証タイプの内訳を以下に示す（図 6～図 7）。

評価パターン別では、オーナーによるテナントへのサービス提供内容を評価対象とし、テナントビルのブランディング材料として活用されるパターン 1（不動産業、J-REIT 事業者等）が 124 件（53%）と過半数を占め、最も多い結果となった。次いで、パターン 3（自社ビル等）が 85 件（36%）、パターン 2（不動産業等）が 27 件（11%）となっている。このことから、パターン 1 での評価を基本とする CASBEE-WR は現行の CASBEE-WO の認証実態と整合しており、今後の認証取得促進の要因となることが考えられる。

さらに、認証タイプ別では、スマートウェルネスオフィス（SWO）が 140 件（59%）と過半数を占め、ウェルネスオフィス（WO）は 96 件（41%）であった。この傾向は、CASBEE-WR でも維持される可能性が高い。特に、CASBEE-WR では評価項目の簡略化が前提となるため、不動産価値向上の観点からは、単独の評価に加え、環境性能や運営管理を統合的に捉えた評価の需要が高まると考えられる。これにより、CASBEE-建築や CASBEE-不動産等と組み合わせた「CASBEE スマートウェルネス不動産認証」の活用が進み、環境性能の把握および運

¹⁶ 前掲脚注 3 に同じ

営管理の質を相対的に評価する枠組みの重要性が、従来以上に高まるものと推察される。

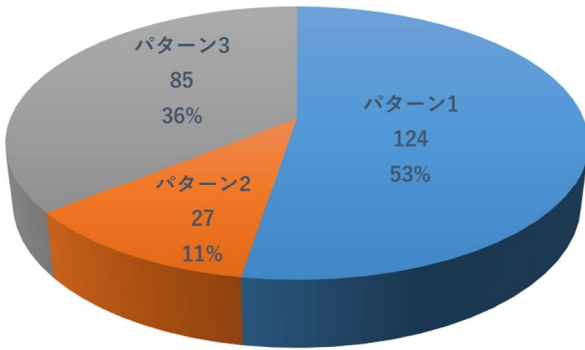


図 6 CASBEE-WO の評価パターンの構成¹⁷

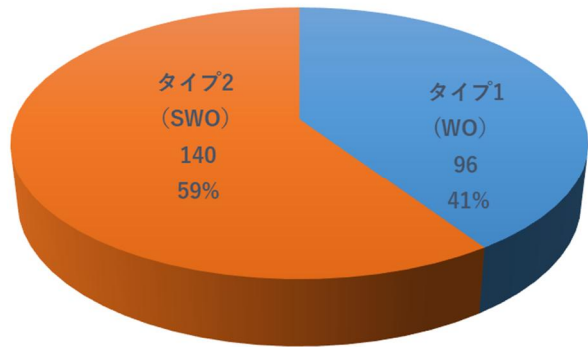


図 7 CASBEE-WO の認証タイプの構成¹⁸

4. CASBEE-ウェルネス不動産における今後の動向と当社の取組み状況

CASBEE-WR の今後の動向としては、2026 年 7 月末までに IBECs による先行認証が完了する予定であり、認証機関による認証の開始は、2026 年 10 月からとなっている。また、2 章に記載の CASBEE-ウェルネス不動産の基本方針の 3) に示すとおり、GRESB の「グリーンビル認証」のひとつに位置付けることを目標に、2026 年 4 月時点で IBECs において調整が進められている。

当社は「第二号区分：CASBEE-建築」「第三号区分：CASBEE-不動産」および「第四号区分：CASBEE-ウェルネスオフィス（CASBEE-ウェルネス不動産）¹⁹」の CASBEE 評価認証認定機関²⁰として認定を受けている。

これに加え、評価認証認定機関としての知見を活かし、他機関に認証認定を依頼することを前提とした評価認証取得支援コンサルティングも提供している。S ランクまたは A ランクの認証取得を目標に、申請書類の作成から申請対応までワンストップで支援できる体制を整えている。

当社では、CASBEE-WR の評価に必要な CASBEE ウェルネスオフィス評価員の資格者に加え、建物・設備を専門とした一級建築士や、CO₂削減および省エネに精通したエネルギー管理士等の有資格者が業務を担っている。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おり、多角的な視点でのコンサルティングが可能である。これらの体制を背景に、CASBEE-建築・CASBEE-不動産の他、CASBEE-WO においても、S ランクおよび A ランクの認証取得に導いた実績を有しており、CASBEE-WR においても高品質なコンサルティングサービスを提供すべく準備を整えている。

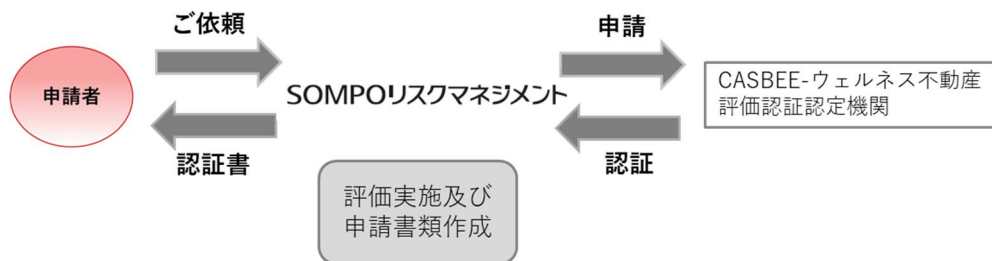


図 8 評価認証取得支援コンサルティングでの業務フロー図²¹

¹⁷ 前掲脚注 3 に同じ

¹⁸ 前掲脚注 3 に同じ

¹⁹ CASBEE-ウェルネス不動産の評価認証を行う認証機関は、登録の業務区分が第 4 号（ウェルネスオフィス）の機関

²⁰ 一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター（IBECs）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

²¹ 当社作成

おわりに

不動産市場における ESG 投資の普及や健康経営への関心の高まり、さらに労働生産性向上の要請を背景に、CASBEE-WO の認証案件数は、これまで安定して推移してきたものの、その評価項目の網羅性の高さから、主に新築建物での取得に偏り、既存建物や中小規模建物への適用拡大が課題とされてきた。

こうした状況を踏まえ、新たに開発された CASBEE-WR は、短期間かつ簡易に評価可能な仕組みを備えることで、従来は認証取得のハードルが高かった既存建物等へのウェルネス性能評価の普及を促進するものと期待される。今後は、本認証制度の活用を通じて、不動産市場全体におけるウェルネス志向の取組みが一層進展し、建物の価値向上や利用者の健康・生産性の向上につながるが見込まれる。

参考文献

CASBEE-ウェルネス不動産 評価マニュアル (2026年版) 令和8年3月25日発行

一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター (IBECs) 作成会議資料

一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター (IBECs) ホームページ

https://www.ibecs.or.jp/CASBEE/WO_certification/CASBEE_wo_certified_buld_list.htm (アクセス日: 2026年4月13日)

CASBEE-ウェルネス不動産 2026年版評価ソフト

執筆者紹介

山田 衣映 Kinue Yamada

サステナビリティコンサルティング部 環境建築グループ

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

マーケティング戦略部 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