

2025 年 10 月

CASBEE 評価員登録更新資料

＜CASBEE の最新動向＞

1. CASBEE ファミリーの最新動向

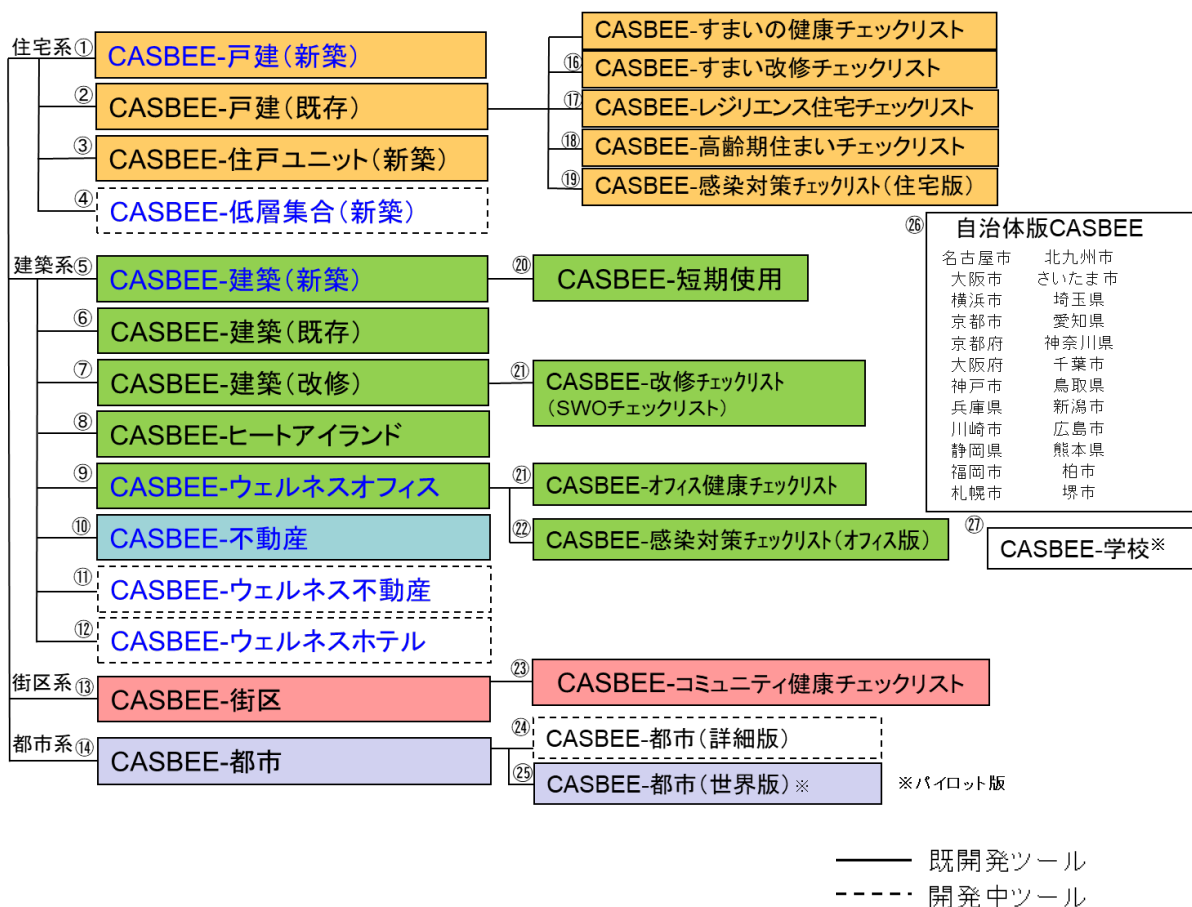
CASBEE は 2001 年の開発委員会発足以来、用途や目的に合わせた評価ツールの開発を行っている。現在、CASBEE の研究開発については 2008 年 12 月に発足した一般社団法人日本サステナブル建築協会（JSBC）が担っており、評価員制度や認証制度など、CASBEE の普及促進に関する事業については、一般財団法人住宅・建築 SDG s 推進センター（IBECs）で実施している。

CASBEE のツール群は、2025 年 9 月現在、図 1 に示す構成となっている。

公表されているツールについては、CASBEE-建築（新築）が 2024 年 4 月の建築物省エネ法の改正に伴い LR1 エネルギーの評価基準の一部を改定して当該部分を「追補版」として公表しており 2025 年 3 月に更にこれを発展させた 2024 年版に、CASBEE-戸建（新築）が 2025 年 3 月に 2021 年 SDGs 対応版から 2025 年版に、CASBEE-不動産が 2024 年 12 月に 2021 年 SDGs 対応版から 2024 年版に、CASBEE-ウェルネスオフィスが 2025 年 8 月に 2021 年版から 2025 年版にそれぞれ改訂されており、最新版となっている。

加えて、評価員講習制度の対象外であるが、CASBEE-街区について、2023 年 11 月に内容を大幅に改訂し、さらに、2025 年 2 月に街区環境 SDGs を加える改訂を行った。

図1 CASBEE ファミリー図(2025 年 9 月現在)



CASBEE 建築評価員、CASBEE 戸建評価員、CASBEE 不動産評価員、CASBEE ウェルネスオフィス評価員は、評価することができるツールによりその資格が区別されているが、近年のツール改訂や新たなツールの発表等により、業務範囲となるツールが以前と変更となっている。表 1 に評価員資格と業務範囲について整理する。

表 1 評価員資格の種類と業務範囲となるツール

評価員の種類	業務範囲のツール
CASBEE 建築評価員	CASBEE-建築（新築、既存、改修） CASBEE-住戸ユニット（新築） CASBEE-短期使用 CASBEE-インテリアスペース CASBEE-HI(ヒートアイランド)
CASBEE 戸建評価員	CASBEE-戸建（新築、既存） CASBEE-住戸ユニット（新築）
CASBEE 不動産評価員	CASBEE-不動産
CASBEE ウェルネスオフィス評価員	CASBEE-ウェルネスオフィス

2. CASBEE の活用状況

CASBEE は現在、国や地方自治体、民間企業など様々な立場と目的で活用されている。国においては、2012 年より開始された低炭素建築物認定制度において、認定基準における選択的項目の一つとして CASBEE が採用されている。また、IBECs を含む公的機関においても CASBEE を活用した顕彰制度や低利融資制度が実施されるなど、CASBEE によるインセンティブ制度が拡がりつつある（表 2）。その他にも 2025 年大阪・関西万博のパビリオンにおいて CASBEE-短期使用を用いて A ランク以上とすることを求めている等、幅広く活用されている。

表 2 CASBEE を利用した顕彰・助成制度等（例）

事業名	実施者	事業概要	CASBEE の活用方法
低炭素建築物認定制度	国土交通省	「都市の低炭素化の促進に関する法律」（都市低炭素化促進法）に基づき、都市の低炭素化に寄与する低炭素建築物を認定する。	建築物の低炭素化の促進のために誘導すべきその他の基準（選択的項目）として、所管行政庁が CASBEE を基準に定めることができる。
共同型都市再構築業務	民間土地開発推進機構	民間都市開発事業の施行に要する費用の一部を機構が負担、民間事業者とともに当該事業を共同で施行し、これにより取得した不動産を長期割賦弁済条件で譲渡する制度。	CASBEE による評価結果が A ランク以上又はこれと同等の環境性能があること
LCCM（ライフサイクルカーボンマイナス）住宅認定制度	IBECs	LCCM 住宅とは、建設時、運用時、廃棄時において省 CO ₂ に取り組み、さらに太陽光発電等の再生可能エネルギーにより、ライフサイクルを通じての CO ₂ 収支をマイナスにする住宅を指す。IBECs では、LCCM 住宅の普及促進を目的とした認定を実施。	認定基準の一つとして、CASBEE 戸建評価認証制度に基づき認証された、環境効率ランクが S または A であり、かつライフサイクル CO ₂ ランクが、緑☆☆☆☆(5つ星)である住宅を対象としている。

事業名	実施者	事業概要	CASBEE の活用方法
SDGs 賞	IBECs	建築物として優れた作品であるとともに建築主、設計者、施工者および利用者の協力により、建築物の計画、生産、運用、廃棄にいたる全ての段階における SDGs 達成に向けた顕著な取組で、その普及効果が期待される SDGs 建築物を顕彰する制度。	応募資料として、CASBEE による評価結果を、必須または任意（応募部門により異なる）で提出。

地方自治体における CASBEE の活用については、2025 年 9 月現在、24 の自治体において建築物環境配慮制度等として自治体版 CASBEE 等が導入されている。これらの自治体では、一定規模以上の建物の新築時、増改築時に自治体版 CASBEE 等の評価結果を届け出ることを義務付けており（一部任意もあり）、提出内容については各自治体のウェブサイトで公表されている。評価結果が低い場合には指導等が行われるなど、地域の建築物の環境性能の引き上げる役割を果たしている。届出数の累計は、2024 年 3 月末までに 3.6 万件を超えている。

また、一部の自治体においては、環境配慮建築物の普及促進を目的としたインセンティブ方策として、特に優れた建築物を表彰する制度や、金融機関と連携して届出をした住宅の購入ローンの金利優遇をする制度等の様々な制度を実施している他、総合設計制度（法 59 条の 2）等と連携して自治体版 CASBEE 等の評価結果を、制度利用の適用要件に加えたり、容積率緩和の上乗せの要件にしたりしている。

一方で、自治体によっては、建築物環境性能表示制度を設け、対象となる建築物の広告等に自治体版 CASBEE の評価結果（ラベル）を表示することを義務付け、一般の方への CASBEE の認知を広めるとともに自主的な環境性能向上の誘導を図っているところもある。

その他、自治体独自の特徴的な制度として、横浜市では、自治体版 CASBEE の認証制度を設けている。また、神戸市では、集合住宅の届出において自治体版 CASBEE の評価を CASBEE 建築評価員が行った場合または CASBEE 評価認証機関の認証を取得した場合には申請図書の一部を省略できるようにしている。

以下、図 2 に環境性能表示制度の「ラベル」の例を、表 3 に自治体版 CASBEE を利用したインセンティブ方策等（例）を掲載する。

図 2 自治体における環境性能表示制度の「ラベル」の例



表 3 自治体版 CASBEE を利用したインセンティブ方策等(例)(2025 年 10 月調べ)

項目	自治体	実施内容・対象等
顕彰制度・公表※届出分の公表は全ての自治体にて実施	名古屋市	S ランク建築物の紹介
	大阪市	おおさか環境にやさしい建築賞、おおさか気候変動対策賞特別賞(大阪府共催)
	横浜市	S ランク建築物の紹介
	京都市	京都市環境配慮建築物顕彰制度「京(みやこ)環境配慮建築物」、S ランク建築物の紹介
	大阪府	おおさか環境にやさしい建築賞、おおさか気候変動対策賞特別賞
	神戸市	S ランク建築物の紹介
	静岡県	くらし・環境部環境配慮建築物表彰制度
	愛知県	S ランク建築物の紹介
	柏市	柏市環境配慮建築物表彰制度、S ランク建築物の紹介
	堺市	おおさか環境にやさしい建築賞、おおさか気候変動対策賞特別賞(大阪府主催)、S ランク建築物の紹介
金利優遇・助成金制度等	名古屋市	届出をした一定水準以上の戸建、分譲マンションの住宅ローン
	京都市	届出をした一定水準以上の戸建、共同住宅の住宅ローンの金利優遇
	大阪府	ラベル表示した分譲マンションの購入ローン
	神戸市	ラベル表示した戸建、集合住宅の住宅ローン ラベル表示した戸建、集合住宅への、エネルギー供給会社、電機メーカーからの支援
	川崎市	届出をした一定水準以上の戸建、分譲マンションの住宅ローン
	静岡県	「CASBEE 静岡」が S または A の建築物を導入する中小企業向け制度融資
	さいたま市	「CASBEE さいたま」が S または A の共同住宅を購入するローン※埼玉県の制度
	埼玉県	届出をした一定水準以上のマンションの住宅ローン※R7 休止中
	愛知県	届出をした一定水準以上の戸建、分譲マンションの住宅ローン
	千葉市	地域再生支援事業(マンション建替え支援)補助金(CASBEE 建築(新築) A 以上が条件) ※R7 休止中
	新潟市	「まちなか再生建築物等整備事業」(事業費の一部を補助)の要件の一つとして「CASBEE 新潟」が A ランク以上
	広島市	「CASBEE 広島」がレベル 3 以上の分譲マンションの購入ローン
	柏市	届出をした一定水準以上の戸建またはマンションの住宅ローン
総合設計制度(法 59 条の 2)等との連携	名古屋市	環境配慮指針適合建築物の容積率割増しの適用要件として、CASBEE 建築(新築) S ランク認証かつ CASBEE 名古屋 S ランク 「名古屋都市計画地区計画における建築物の容積率の最高限度の規定に基づく認定要綱」の誘導用途・高品質オフィスの基準として、CASBEE 建築(新築)認証の Q1、Q2 の平均値が 3.8 以上または CASBEE ウェルネスオフィス認証が A 以上。また、同認定要綱の公共貢献の基準として、CASBEE 建築(新築) S ランク認証かつ CASBEE 名古屋 S ランク。
	大阪市	適用条件の一つとして、敷地面積が 1000 m ² 以上の建築物または容積率対象床面積が 2000 m ² を超える建築物については「CASBEE 大阪みらい」が B+ ランク以上。 環境配慮型容積ボーナス制度の適用条件として、CASBEE 建築評価員が評価した「CASBEE 大阪みらい」が A ランクもしくは S ランクであり、Q3 が 3.0 以上かつ LR3 が 3.0 以上。
	横浜市	適用対象の基本要件の 1 つとして、「CASBEE 横浜」が A ランク以上。 環境に配慮した建築物における容積率許可の特例の適用対象の条件の 1 つとして、「CASBEE 横浜の認証」を受けた「CASBEE 横浜」が S ランクかつ重点項目がすべて 4 以上、他。”
	大阪府	高度かつ総合的に環境に配慮した建築物に関する特例の適用要件の 1 つとして、「CASBEE-建築(新築)」が A ランクもしくは S ランクであり、Q3.3.2 および LR3.2.2 の平均レベルが 3.5 以上。

項目	自治体	実施内容・対象等
総合設計制度（法 59 条の 2）等との連携※つづき	神戸市	許可の基本要件の 1 つとして、「CASBEE 神戸」が B+ランク以上。 市街地住宅型総合設計（容積率の追加割増）の個別用件として、「CASBEE 神戸」が A ランク以上。 環境配慮型総合設計（容積率の割増係数変更）の個別用件として、「CASBEE 神戸」が S ランクおよび「CASBEE 建築（新築）」が S ランクの認証（基本設計段階）。
	川崎市	許可基準の 1 つである建築物に係る環境への負荷の低減として、2000 ㎡以上の建物（戸建、長屋除く）は、「CASBEE 川崎」が A ランク以上とし、Q3 および LR3 が 3.0 以上、等。
	福岡市	許可基準・基本要件の 1 つとして、「CASBEE 福岡」が B+ランク 以上
	北九州市	適用要件の 1 つとして、「CASBEE 北九州」が B+ランク以上
	さいたま市	環境配慮として「CASBEE さいたま」が A ランク以上
	埼玉県	基本要件・環境配慮として「CASBEE 埼玉県」が B+ランク以上。容積率の割増係数に更に割増係数を追加。
	千葉市	総合設計制度を活用する場合は、「CASBEE 建築（新築）」が A ランク以上となるよう努める必要あり
	熊本県	環境配慮建築物による特例（容積率の追加割増し）の適用要件として「CASBEE 熊本」が A ランクまたは S ランク
	柏市	基本要件の一つとして「CASBEE 柏」A 以上になるよう努める、環境配慮建築総合設計を適用する場合は CASBEE 評価認証を受けた「CASBEE 柏」の評価結果が BEE3.0 以上、LCC02 が参照値の 75%以下、重点項目がすべて 4.0 以上。
	堺市	環境配慮建築物の容積率割増し（追加割増し）の適用には、「CASBEE 堺」が A ランク以上であり、Q3 と LR3 がそれぞれ 3.5 以上であること。
建築物環境性能表示制度（ラベル表示）等	大阪市	延べ面積 2,000 ㎡以上の建築物の工事現場・義務 延べ面積 2,000 ㎡以上の建築物の販売または賃貸用の広告・義務
	横浜市	延べ面積 2,000 ㎡以上の建築物の販売または賃貸用の広告・義務
	大阪府	延べ面積 2,000 ㎡以上の建築物の工事現場・義務 延べ面積 2,000 ㎡以上の建築物の販売または賃貸用の広告・義務
	神戸市	延べ面積 2,000 ㎡以上の集合住宅等の広告および工事現場・義務
	川崎市	延べ面積 2,000 ㎡以上の分譲共同住宅の販売広告・義務
	さいたま市	延べ面積 2,000 ㎡以上の分譲マンションの販売広告・義務※完成後 1 年以内のもの
	埼玉県	延べ面積 2,000 ㎡以上の分譲マンションの販売広告・義務※完成後 1 年以内のもの
	神奈川県	延べ面積 2,000 ㎡以上の建築物の販売または賃貸用の広告・義務
	広島市	金利優遇を受ける分譲マンションの販売広告・義務
	柏市	延べ面積 2,000 ㎡以上の分譲共同住宅等の販売広告・義務
	堺市	延べ面積 2,000 ㎡以上の建築物の工事現場・義務 延べ面積 2,000 ㎡以上の建築物の販売または賃貸用の広告・義務
その他独自の制度	横浜市	「CASBEE 横浜」の認証制度として、横浜市建築物環境配慮評価認証制度（2025 年 9 月現在 11 件）
	神戸市	集合住宅の届出において、CASBEE 建築評価員による評価の場合、または CASBEE 認証機関の認証を取得した場合は、申請図書を省略できる。

3. 評価員制度と認証制度の動向

CASBEE は基本的に誰もが自由に利用できるツールとして開発されているが、評価結果に対する透明性や客観性、正当性などを問う場面において、評価結果の質を担保する制度が必要であることから、当財団では CASBEE による評価員制度や認証制度を実施している。

(1) CASBEE 評価認証制度

CASBEE 評価認証制度は、対象とするツールによって 5 つの制度に分かれている。認証を受けようとする者は、審査資料を作成し、財団が認定した認証機関等に申請を行い、認証機関は各評価項目についてその内容を審査し、全て正しく評価されていると認められる場合に認証書および認証票を交付する、というプロセスで認証が行われる。

2025 年 9 月末時点の認証件数については表 4 に示す通りである。(認証の有効期限切れを含む) これら 5 つの制度を合計すると、これまでに 4,400 件を超える建物またはプロジェクトが CASBEE 評価認証を取得しており、環境性能が高い建物であることを証明する手段としての利用が拡大している。

CASBEE 評価認証認定機関は、認証制度における申請の受付や物件審査、認証書の交付までの認証業務を実施する機関であり、IBECs により認定を受けた機関である。

2025 年 9 月現在、14 の機関が認定を受けており、認証業務を実施している (表 5)。

表 4 CASBEE 評価認証制度の種類と認証数

制度名	認証対象のツール	認証件数※ (2025 年 9 月末時点)
CASBEE 建築評価認証制度	CASBEE-建築 (新築,既存,改修)、 CASBEE-短期使用※現在は停止中	1,114 件
CASBEE 戸建評価認証制度	CASBEE-戸建 (新築)	315 件
CASBEE 不動産評価認証制度	CASBEE-不動産	3,099 件
CASBEE 街区評価認証制度	CASBEE-街区	9 件
CASBEE ウェルネスオフィス 評価認証	CASBEE-ウェルネスオフィス	213 件

※認証の有効期限切れ分を含む。

表 5 CASBEE 評価認証機関一覧(2025 年 11 月現在)

認定番号	認定日	機関名	区分
第 1 号	平成 22 年 7 月 28 日	株式会社 ERI ソリューション	第一号,第二号 第三号,第四号
第 2 号	平成 20 年 2 月 29 日	SBI アーキオリティ株式会社	第二号,第三号
第 3 号	平成 20 年 2 月 29 日	一般財団法人ベターリビング	第一号,第二号 第三号,第四号
第 4 号	平成 20 年 2 月 29 日	一般財団法人日本建築センター	第二号,第三号 第四号
第 5 号	平成 21 年 3 月 31 日	株式会社グッド・アイズ建築検査機構	第一号,第二号 第三号
第 6 号	平成 21 年 3 月 31 日	株式会社東京建築検査機構	第二号,第三号 第四号
第 7 号	平成 21 年 3 月 31 日	ビューローベリタスジャパン株式会社	第一号,第二号 第三号,第四号
第 8 号	平成 21 年 3 月 31 日	株式会社確認サービス	第一号,第二号 第三号
第 9 号	平成 21 年 3 月 31 日	ハウスプラス確認検査株式会社	第一号,第二号 第三号,第四号
第 10 号	平成 21 年 3 月 31 日	SOMPO リスクマネジメント株式会社	第二号,第三号 第四号

認定番号	認定日	機関名	区分
第 12 号	平成 25 年 10 月 9 日	日本管財株式会社	第三号,第四号
第 13 号	平成 25 年 10 月 9 日	株式会社 JCIA インサイト (旧 日本建築検査協会株式会社)	第二号,第三号
第 16 号	令和 2 年 6 月 1 日	大和不動産鑑定株式会社	第三号,第四号
第 17 号	令和 3 年 12 月 7 日	株式会社谷澤総合鑑定所	第二号,第三号 第四号

第一号：CASBEE-戸建（新築）
第三号：CASBEE-不動産

第二号：CASBEE-建築（新築、既存、改修）
第四号：CASBEE-ウェルネスオフィス

(2) CASBEE 評価員登録制度

CASBEE 評価員登録制度は、CASBEE による評価を正しく実施できることを IBECs が認めた者を評価員として登録する資格者制度であり、扱うことができるツールにより、「CASBEE 建築評価員」、「CASBEE 戸建評価員」、「CASBEE 不動産評価員」「CASBEE ウェルネスオフィス評価員」という 4 つの資格がある。

2025 年 8 月現在の登録者数は、4 つの資格を合計すると 1 万 1 千名を超える方（複数の資格を取得している者の重複を含む）にご登録を頂いている。

CASBEE 評価員の資格については、前述のように利用機会が徐々に増えてきているが、ここで、資格を取得し維持することに対するメリットを図 4 に示す。このうち③として、第三者からの依頼により CASBEE の評価を行う場合には CASBEE 評価員の資格が必要、ということを挙げている。第三者に評価結果を提供する場合には、その内容に対する説明責任が伴うため、責任の所在を明確にすると共に顧客等に対して一定の質が担保された評価結果であることを示す必要がある。このため、このような場面では CASBEE 評価員が評価を行うことに努めると共に、CASBEE 評価認証制度を利用する場合は必ず CASBEE 評価員が評価した結果に基づき申請しなければならないと定めている。

なお、CASBEE 建築評価員の登録者は、戸建評価員、不動産評価員、ウェルネスオフィス評価員の資格を試験免除（講習受講と登録のみ必要）で取得することができる特例を設けている。今後、複数の資格取得をお考えの際には参考にして頂きたい。

図 3 CASBEE 評価員の資格取得のメリット

- | |
|--|
| <p>① CASBEE による評価を正しく行うことができる能力があることを明示できる。</p> <p>② 認証制度に申請する際には、評価員による評価の実施が必要。</p> <p>③ 業務として、第三者から委託を受けて CASBEE の評価を行う場合には、評価員の資格が必要。（評価員制度要綱による）</p> <p>④ 自治体への評価結果の届出の際に、評価員による評価を義務づける動き。（例：大阪市）</p> <p>⑤ コンペ・プロポーザル、設計業務発注等の際に CASBEE の評価結果を提出させる動きも活発になってきており、評価員資格の有無が問われる機会が増加。</p> |
|--|

4. CASBEE 評価マニュアルについて

CASBEE を広くご活用頂くため、CASBEE 評価ツールをウェブサイトからダウンロードするサービスの他、下表の評価マニュアルについては有償販売しております。(2025 年 10 月現在の最新版)。なお、CASBEE 評価員資格の更新にあたり評価マニュアルの新規購入は必須ではありませんが、実務においては常に最新版の評価マニュアルを使用するよう心掛けてください。最新版の評価マニュアルを購入希望の方は、当財団ホームページからご購入いただけます。次の URL よりお申し込み下さい。 <https://www.ibecs.or.jp/tosyo/>

最新のマニュアルのご紹介

『CASBEE-建築(新築)評価マニュアル(2024 年版)』

CASBEE-建築(新築)2024 年版は、採点基準の見直しとして、2024 年 4 月の「建築物省エネ法」改正に伴う、大規模非住宅用途の BEI、BEIm の強化や住宅用途の 2025 年適合義務化に向けた対応、また今後、益々必要となる再生可能エネルギーの活用、非化石化の推進の取組み、コミッショニングへの取組み評価を拡充しました。さらに、従来の LCCO2 の評価を、新たに開発された建築物ホールライフカーボン算定ツール「J-CAT」準拠に更新し、企業開示の一環として課題となっているサプライチェーン排出量 (Scope3) 算定に関連するホールライフカーボン (WLC)表示への対応を図りました。

A4 判 296 頁 8,250 円(税込み)

『CASBEE-戸建(新築)評価マニュアル(2025 年版)』

CASBEE-戸建(新築)2025 年版は、カーボンニュートラル実現に向け、2025 年 4 月より施行される住宅への省エネ基準適合義務化に対応する評価基準の強化や LCCO2 評価の見直し、レジリエンス向上や家庭内での感染拡大予防に資する取組みの評価の拡充を行いました。

A4 判 269 頁 7,700 円(税込み)

『CASBEE-不動産 評価マニュアル (2024 年版) 』

CASBEE-不動産 2024 年版は、評価対象用途としてホテルを追加しました。また、企業の情報開示の一環として、不動産業界でも対応が課題になっているサプライチェーン排出量 (Scope3) 算定に関連するホールライフカーボン (ライフサイクル CO2) の評価についても任意評価として追加しました。

A4 判 192 頁 5,610 円(税込み)

『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。

A4 判 124 頁 4,180 円(税込み)

『CASBEE-街区 評価マニュアル (2024 年版) 』

CASBEE-街区 2024 年版は、地球と人類の持続可能性の向上を目指す SDGs の理念を CASBEE に反映させるべく、まちづくりにおける SDGs 達成に資する各種取組みを簡便に自己評価し、関係者に明示するための「街区環境 SDGs チェックリスト」を整備しました。

また、ケーススタディー事例 2 件を掲載しました。

A4 判 188 頁 8,470 円(税込み)