

CASBEE[®]-不動産【オフィス】 評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応) v1.1

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	D'sVARIE本郷ビル	1,180	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都文京区本郷一丁目24番1号	841	m ²	評価の実施日	2021年12月3日
用途地域	近隣商業地域、防火地域	5,441	m ²	作成者	木村 賢悟
建物用途	事務所	階数	地上8F	不動産評価員番号	ふ-000840-24
竣工年月	1988年12月22日	構造	SRC造	確認日	2021年12月3日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	165 人	確認者	木村 賢悟
		年間使用時間	2,500 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000840-24

評価結果		S ランク:★★★★★		78	
71.0	/100	合計	★★★★★	A ランク:★★★★	66
(得点 / 満点)			★★★★	B+ランク:★★★	60
			★★★	B ランク:★★	50

ポイントは小数点第1位までの表示とする

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合		:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
0.0	1	根拠等 省エネ基準クリア、年度目標、モニタリング資料、ベンチマーク資料	一次エネルギー(目標値)	1,234 MJ/m ² ・年
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,234.1 MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値との比較を行う。統計平均値は、1,676MJ/m ² 年より、1,234.1÷1,676=0.74≤0.76	二次エネルギー(*)	126.5 kWh/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	57.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 実績値を使用	一次エネルギー(実績値)	1,234.1 MJ/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	二次エネルギー(*)	126.5 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	CO2排出量(*)	57.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 特になし	利用率	0.0 %
28.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
5.0	5	根拠等 水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料	水使用量(目標値)	975.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	432.0 L/m ² ・年
		根拠等 水計算ソフト結果による		
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	1,242.0 L/m ² ・年
		根拠等 実績値を使用		
7.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

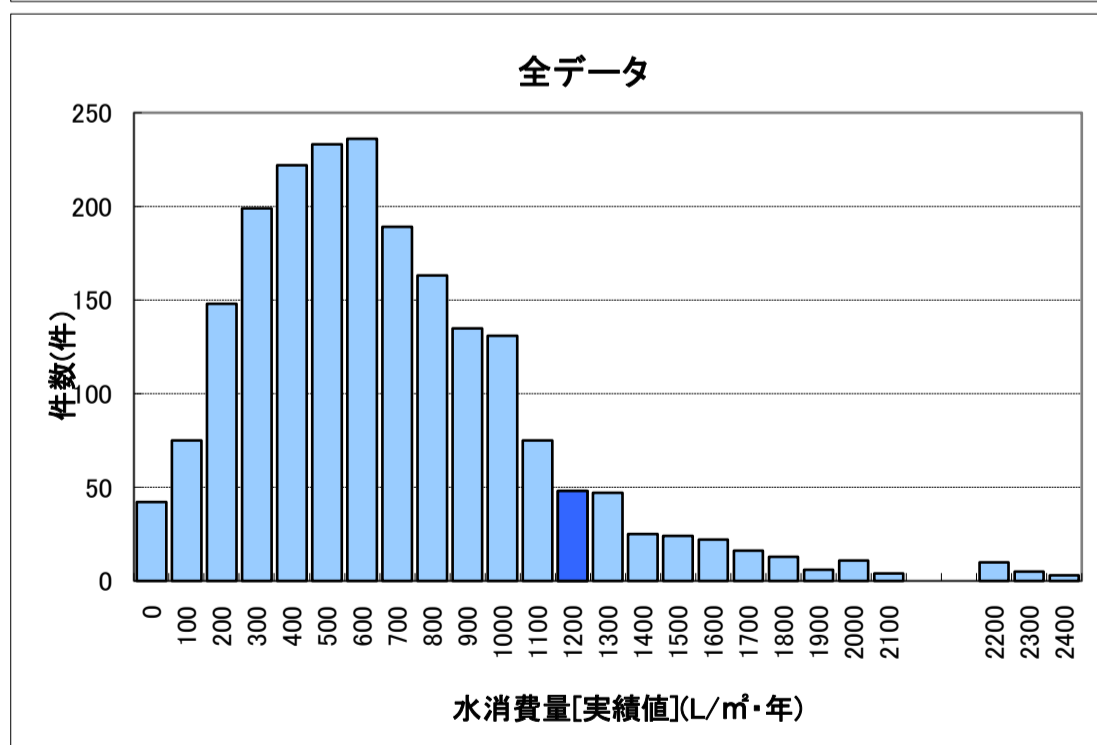
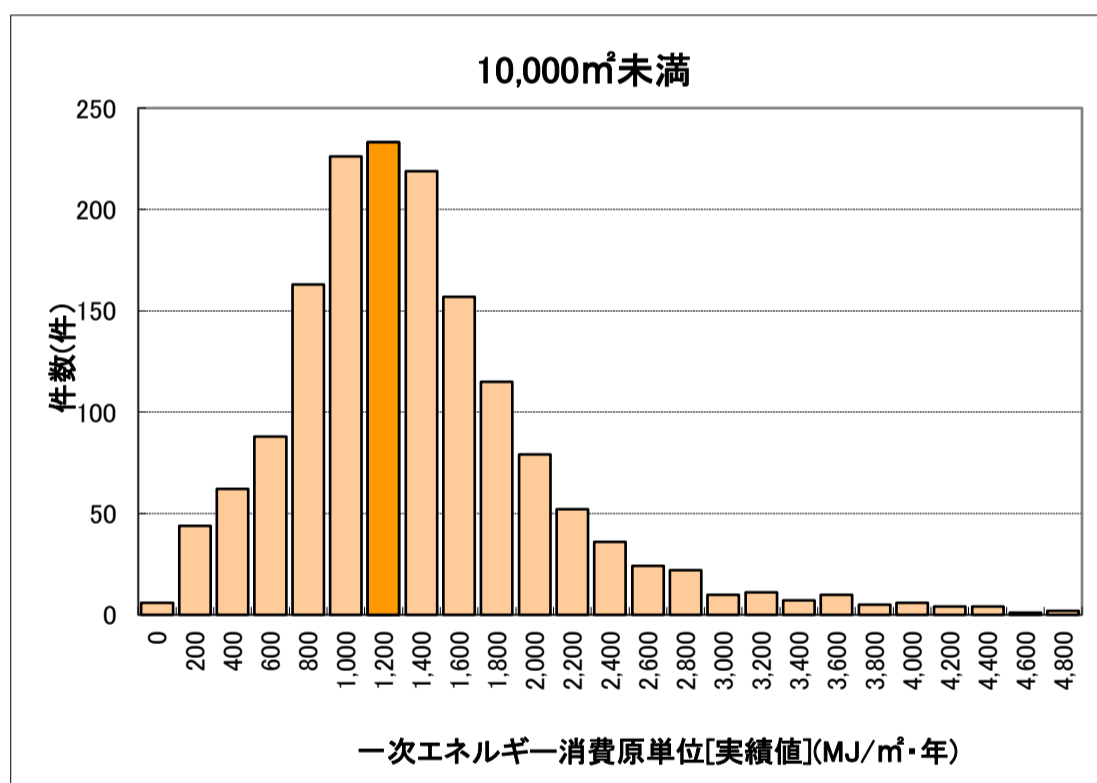
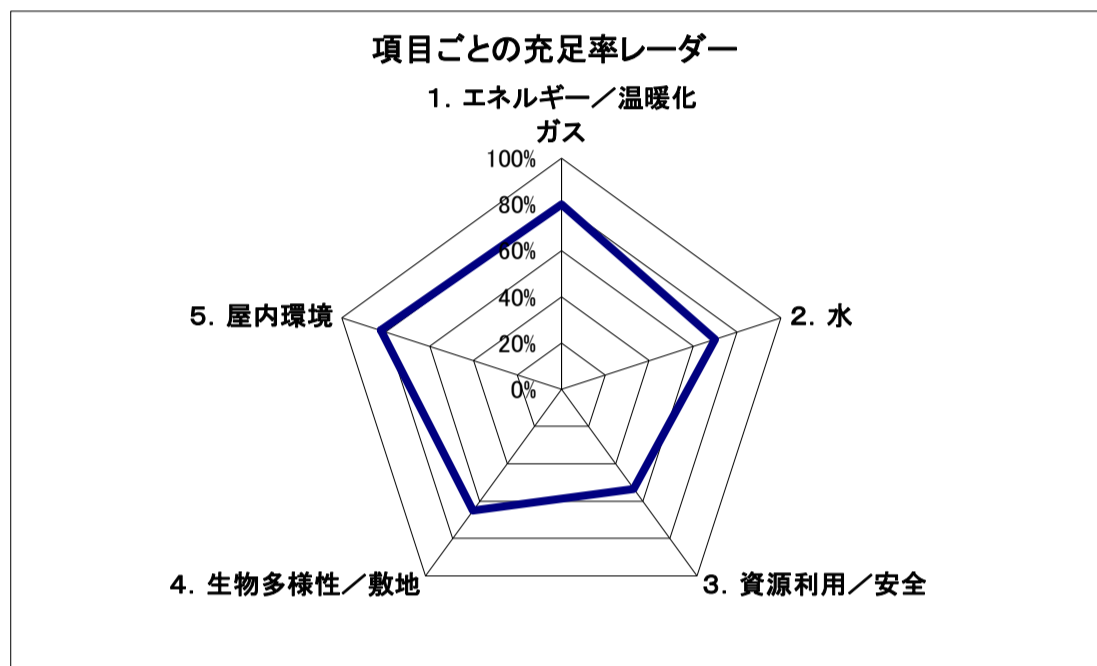
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等 新耐震基準に適合している。	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等		
		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有している。		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 特になし		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	特になし	
1.0		② 非構造材料	特になし	
		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
		3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 ERより	経過年数+今後の想定耐用年	65 年
1.7	5	3.4 主要設備機器の更新必要間隔/設備の自給率向上/維持管理	4.1,3.4.2,3.4.3の平均	
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	20 年
		根拠等 別途計算式による		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等 特になし		
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	0 ポイント
		根拠等 特になし		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 特になし		
10.7	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
6.0	10	根拠等 外来種を使用していない。	なし	
		4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 自生種を採用している。	②取組表による場合のポイント	1 ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等 土壌汚染対策法の要措置区域にない。	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	駅に近接している。	3 分圏内
		根拠等 駅に近接している。	鉄道駅またはバス停からの距離	
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 リスク(1種類:地震)、対策特になし。	リスクの合計数	1 種類
13.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
		根拠等 空気環境測定の実施記録有。	なし	
4.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
5.0		5.1.1 自然採光	開口率	20.7 %
		根拠等 開口率20%以上		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等 特になし		
5.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 自然換気有効面積率:1/15以上	自然換気有効開口面積	44.7 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 事務室の天井:2.56m	天井高	2.5 m以上
12.3	15	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギーの使用実績が統計データの上位範囲にあるため、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・地下鉄春日駅に近接する立地であり、地域の植生に配慮した緑地計画としていることで、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。