

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

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

評価結果

建物概要						
建物名称	MY熊本ビル	敷地面積	798.59	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	熊本県熊本市中央区花畑町1番7	建築面積	664.69	m ²	評価の実施日	2022年11月14日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	4,776.71	m ²	作成者	村田 有里子
建物用途	事務所	階数	地上9階		不動産評価員番号	ふー000987-26
竣工年月	1987年10月15日	構造	SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	350	人	確認者	
		年間使用時間	6,480	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果						
68.7	/100	合計			S ランク:★★★★★	≥ 78
(得点	/満点)				A ランク:★★★★	≥ 66
					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	最大加点点	必須項目	指標	(*)は参考値)	評価値	
適合		根拠等	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	一次エネルギー(目標値)	1,359.6	MJ/m ² ・年
0.0	加点点1	実績値レベル3。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。				
19.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,373.3	MJ/m ² ・年	
		根拠等	C/S=1,373.3/1,676=0.819	二次エネルギー(*)	140.7	kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出		CO2排出量(*)	66.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.470として算出				
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,373.3	MJ/m ² ・年	
		根拠等	2021/4-2022/3実績値	二次エネルギー(*)	140.7	kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出、CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.470として算出		CO2排出量(*)	66.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない			
3.0	5	1.4 自然エネルギー				
		根拠等	自然エネルギーなし	利用率	0.0	%
25.0	35	合計				

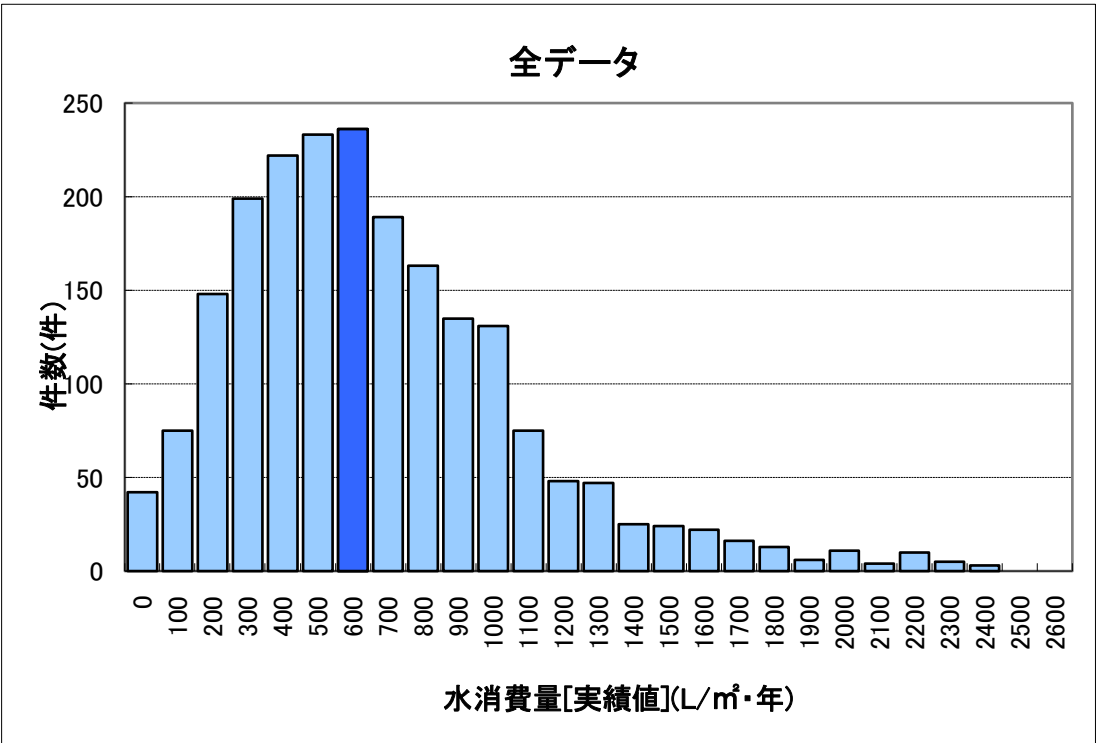
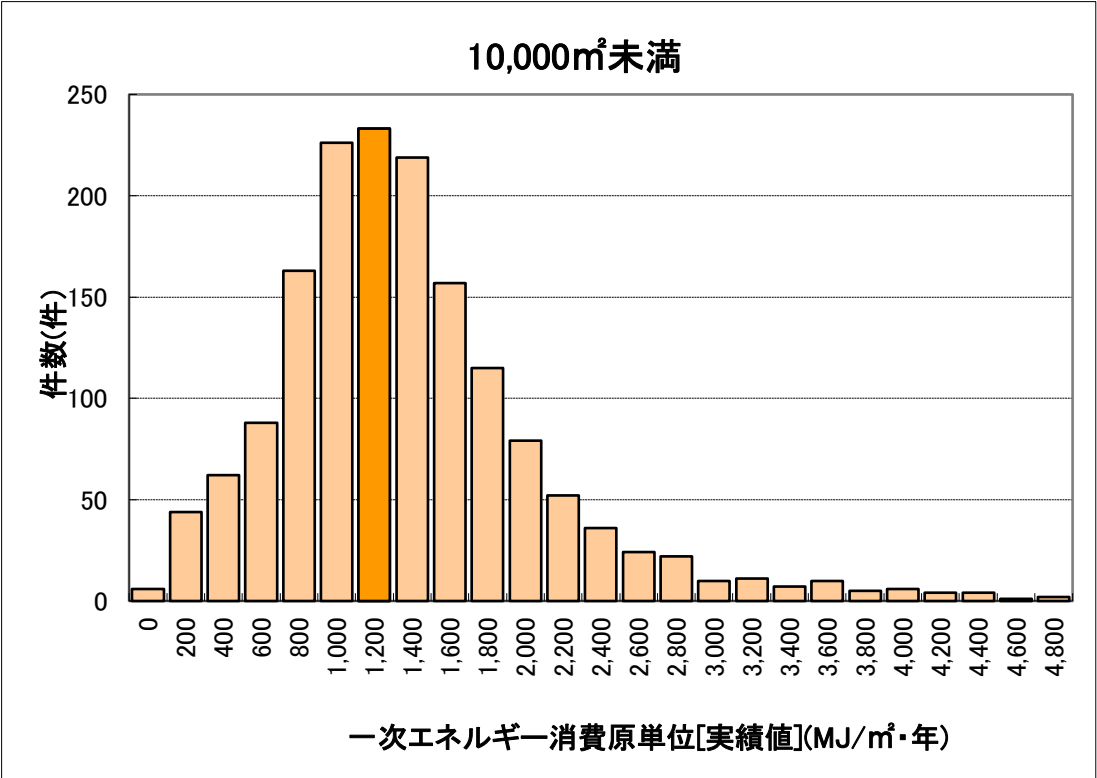
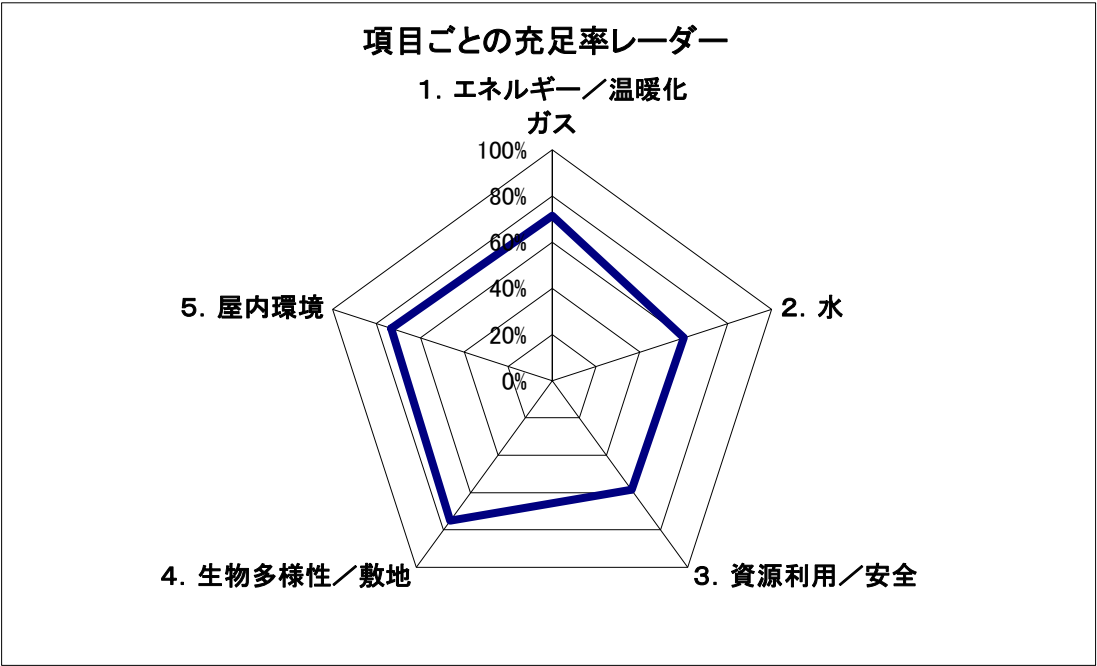
2. 水						
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	611.4	L/m ² ・年
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築。			
		根拠等	水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	1,031.2	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない			
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)				
		根拠等	2021/4-2022/3実績値	水使用量(実績値)	617.6	L/m ² ・年
6.0	10	合計				

3. 資源利用／安全						
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	1987年築、新耐震基準に適合			
3.0		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	建築基準法に準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能				
		根拠等	揺れを抑える装置を導入していない			
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制				
		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	導入なし			
1.0		② 非構造材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0	品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
4.0	5	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	52	年
2.7	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			
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				
		根拠等	受変電25年、水槽25年、空調15年、ポンプ類20年	更新年数の平均値	21	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上				
		根拠等	取組みなし	自給率向上の取組数	0	項目
3.0		3.4.3 維持管理				
		根拠等	2),3),4)について取り組み	維持管理に関する取組数	6	ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策				
		根拠等	バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている			
11.7	20	合計				

4. 生物多様性／敷地						
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	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	なし		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	自ら導入していない。			
		根拠等	1)について取り組み	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	要措置区域に該当しない	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				
		根拠等	熊本市電(A/B系統)線 熊本城・市役所前駅から徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	評価しない			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策				
		根拠等	水害・液状化:対策あり	リスクの合計数	2	種類
15.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
		建築物衛生管理基準に準拠。温度と相対湿度について基準外の箇所があるが、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。				
4.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
4.0		5.1.1 自然採光				
		根拠等	開口率計算	開口率	18.0	%
4.0		5.1.2 昼光利用設備				
		根拠等	トップライト(ハイスайдライト/ライトシェルフ/ライトダクト)あり	昼光利用設備	1	種類
4.0	5	5.2 自然換気性能				
		根拠等	開口率計算。1/19≥1/30	自然換気有効開口面積	27.5	m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境				
		根拠等	天井高2.6m、窓あり	天井高	2.5	m以上
11.0	15	合計				

MY熊本ビル



環境性能の特徴
公共交通機関の接近性に優れる。
自然換気性能に優れる。
躯体材料の耐用年数が長い。