

CASBEE<sup>®</sup>-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)

評価結果

v1.2.3

| 建物概要         |                  |        |           |                |          |             |
|--------------|------------------|--------|-----------|----------------|----------|-------------|
| 建物名称         | 日本橋SOYICビル(区分所有) | 敷地面積   | 682       | m <sup>2</sup> | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 東京都中央区日本橋小網町3-11 | 建築面積   | 540       | m <sup>2</sup> | 評価の実施日   | 2025年1月15日  |
| 用途地域         | 商業地域(防火地域)       | 延床面積   | 1638.47   | m <sup>2</sup> | 作成者      | 村田 有里子      |
| 建物用途         | 事務所              | 階数     | 地上7階      |                | 不動産評価員番号 | ふー000987-26 |
| 竣工年月         | 2008年2月29日       | 構造     | 鉄骨造一部CFT造 |                | 確認日      |             |
| 直近の大規模改修実施年月 |                  | 平均居住人員 | 108       | 人              | 確認者      |             |
|              |                  | 年間使用時間 | 2,952     | 時間/年           | 不動産評価員番号 |             |

| 評価結果                |      |    |                  |             |      |
|---------------------|------|----|------------------|-------------|------|
| 71.8                | /100 | 合計 | <div>★★★★★</div> | 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             |       | 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                      |                        |         |                                            |
| 1.0            | 加点点1  | 実績値レベル4。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。 | 一次エネルギー(目標値)           |         | 1,181 MJ/m <sup>2</sup> ・年                 |
| 22.0           | 25    | 1.1 使用・排出原単位(計算値)                                    |                        |         |                                            |
|                |       | C/S=1192.9/1676.0=0.712                              | 一次エネルギー(計画値)           |         | 1,192.9 MJ/m <sup>2</sup> ・年               |
|                |       | 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出                            | 二次エネルギー(*)             |         | 122.2 kWh/m <sup>2</sup> ・年                |
|                |       | CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出                       | CO <sub>2</sub> 排出量(*) |         | 55.9 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
| 4.0            | 5     | 1.2 使用・排出原単位(実績値)                                    |                        |         |                                            |
|                |       | 2023/4-2024/3実績値                                     | 一次エネルギー(実績値)           |         | 1,192.9 MJ/m <sup>2</sup> ・年               |
|                |       | 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出                            | 二次エネルギー(*)             |         | 122.2 kWh/m <sup>2</sup> ・年                |
|                |       | CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出                       | CO <sub>2</sub> 排出量(*) |         | 55.9 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
|                | 0     | 1.3 省エネルギー(仕様評価)                                     |                        |         |                                            |
| 3.0            | 5     | 1.4 自然エネルギー                                          |                        |         |                                            |
|                |       | 自然エネルギーなし                                            | 利用率                    |         | 0.0 %                                      |
| 30.0           | 35    | 合計                                                   |                        |         |                                            |

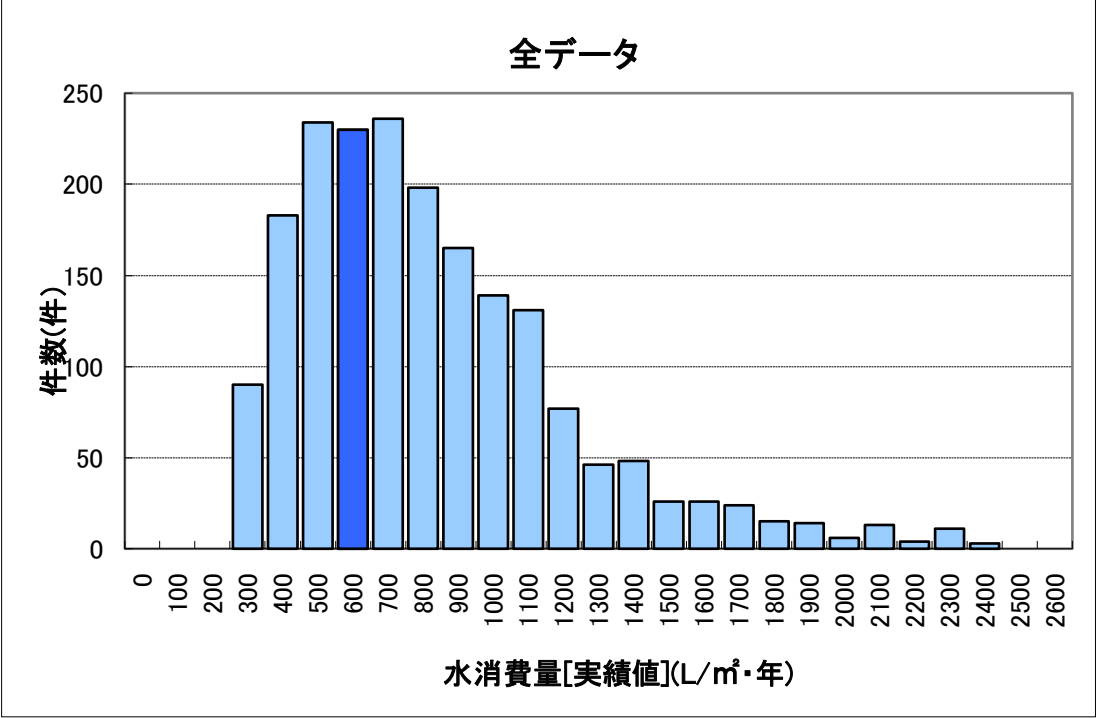
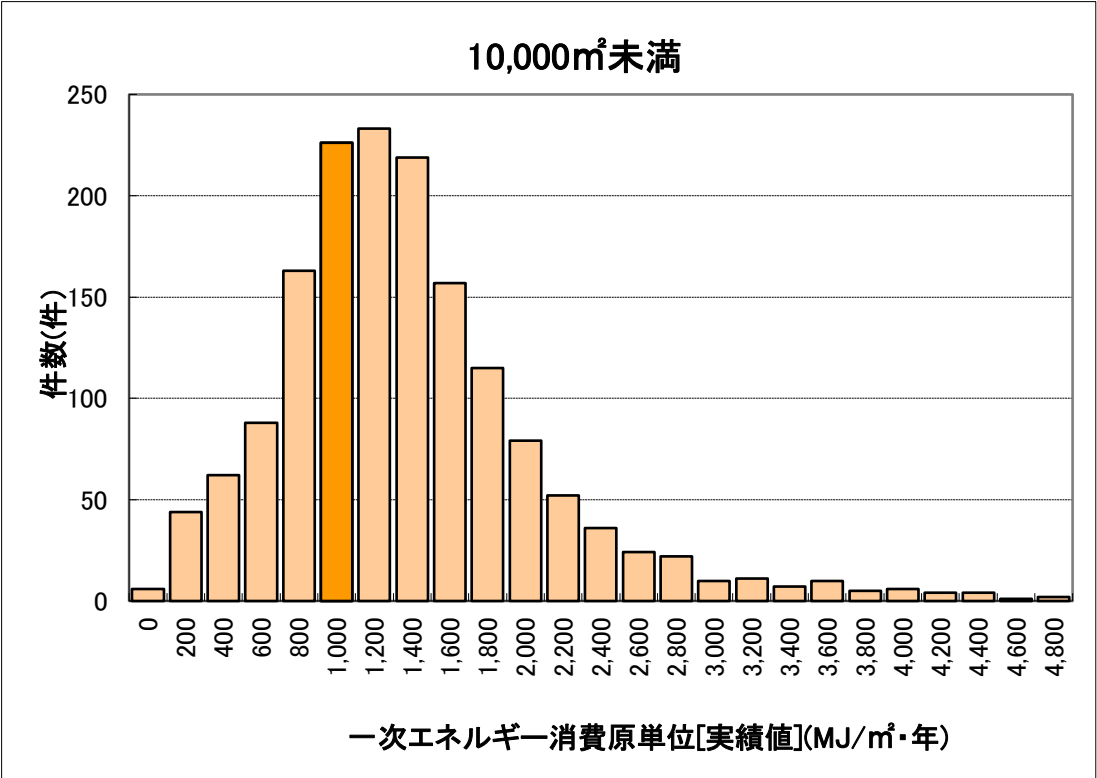
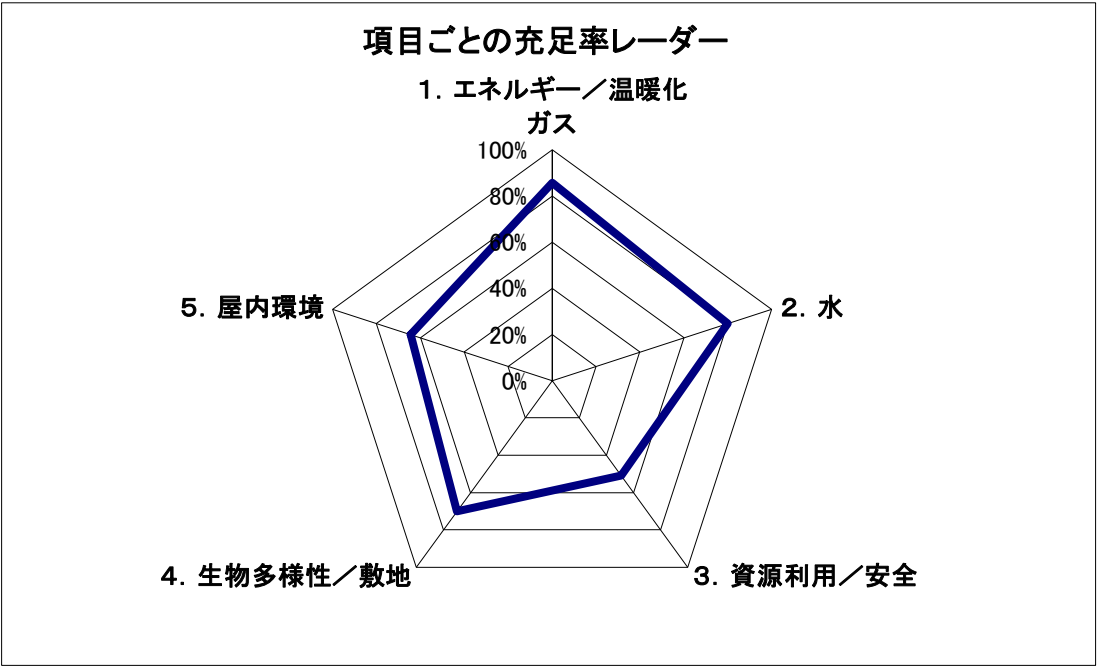
| 2. 水 |       |                    |           |  |                           |
|------|-------|--------------------|-----------|--|---------------------------|
| 評価   | 最大加点点 | 必須項目               | 指標        |  | 評価値                       |
| 適合   |       | 目標設定、モニタリング、運用管理体制 |           |  |                           |
| 4.0  | 5     | 2.1 水使用量(計算値)      | 水使用量(目標値) |  | 640.3 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |       | 水計算ソフトによる          | 水使用量(計画値) |  | 628.4 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      | 0     | 2.2 水使用量(仕様評価)     |           |  |                           |
| 4.0  | 5     | 2.3 水使用量(実績値)      |           |  |                           |
|      |       | 2023/4-2024/3実績値   | 水使用量(実績値) |  | 640.3 L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 8.0  | 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         |       | 新耐震基準への適合またはIS値、If値                    |                            |  |        |
| 3.0        | 5     | 3.1 高耐震・免震等                            | なし                         |  |        |
| 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      |  |        |
|            |       | 3.1.2 免震・制震・制振性能                       |                            |  |        |
| 3.0        |       | 3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制                   |                            |  |        |
| 2.0        | 5     | 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                       |  |        |
|            |       | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                        | 評価しない                      |  |        |
| 3.0        | 5     | 3.3 躯体材料の耐用年数                          |                            |  |        |
|            |       | 品確法の等級 1 相当 (建築基準法に準拠)                 | 経過年数＋今後の想定耐用年数             |  |        |
| 2.1        | 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／バリアフリー | 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 |  |        |
| 3.7        |       | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔                    |                            |  |        |
|            |       | 受変電25、ポンプ類20、空調15                      | 更新年数の平均値                   |  | 20 年   |
| 1.0        |       | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    |                            |  |        |
|            |       | 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                             |                            |  |        |
|            |       | 2),3),4),5)について取り組み                    | 維持管理に関する取組数                |  | 7 ポイント |
| 1.0        |       | 3.4.4 バリアフリー対策                         |                            |  |        |
|            |       | 基準を満たしていない                             |                            |  |        |
| 10.1       | 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             |       | 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    | 4.1 生物多様性の向上                    | なし              |  |        |
| 4.2対象外の時は点数を倍] |       | 1)について取り組み                      | ②取組表による場合のポイント数 |  | 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          |                 |  |        |
| [対策不要は対象外]     |       | 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                |                 |  |        |
|                |       | 東京メトロ日比谷線 茅場町駅から徒歩5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           |  |        |
| 3.0            | 5     | 4.4 自然災害リスク対策                   |                 |  |        |
|                |       | 地震動・液状化:対策あり、水害:対策なし            | リスクの合計数         |  | 3 種類   |
| 14.0           | 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      |       | 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合                              |                           |  |                    |
|         |       | 建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度について基準外の箇所があるが、こまめな空調調整を実施し対策している。 | なし                        |  |                    |
| 4.6     | 5     | 5.1 屋光利用                                            | 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                                          |                           |  |                    |
|         |       | 開口率計算                                               | 開口率                       |  | 22.6 %             |
| 4.0     |       | 5.1.2 屋光利用設備                                        |                           |  |                    |
|         |       | ハイサイドライトあり                                          | 屋光利用設備                    |  | 1 種類               |
| 1.0     | 5     | 5.2 自然換気性能                                          |                           |  |                    |
|         |       | レベル3を満たさない                                          | 自然換気有効開口面積                |  | 3.7 m <sup>2</sup> |
| 4.0     | 5     | 5.3 眺望・視環境                                          |                           |  |                    |
|         |       | 天井高2.8m、窓あり                                         | 天井高                       |  | 2.7 m以上            |
| 9.6     | 15    | 合計                                                  |                           |  |                    |

日本橋SOYICビル(区分所有)



### 環境性能の特徴

- ・省エネ性能に優れている
- ・公共交通機関への接近性に優れ、利便性が高い
- ・高い自然採光開口率