

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) v1.2.1

評価結果

建物概要						
建物名称	川崎フロンティアビル(区分所有建物)	敷地面積	1,478.94	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11-2	建築面積	1,036.71	m ²	評価の実施日	2023年12月1日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	9,449.43	m ²	作成者	村田 有里子
建物用途	事務所	階数	地上12階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000987-26
竣工年月	2012年7月12日	構造	SRC・S造(CFT構造)		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	630	人	確認者	
		年間使用時間	3,250	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果						
80.1 /100 (得点 / 満点)		合計		S ランク:★★★★★	≧	78
				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			
1.0	加点点	根拠等	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)	1,629.6	MJ/m ² ・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	1,646.1	MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=1646.1/2068=0.796	二次エネルギー(*)	168.7	kWh/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	77.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出			
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	一次エネルギー(実績値)	1,646.1	MJ/m ² ・年
		根拠等	2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)	168.7	kWh/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	77.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出			
	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	利用率	0.0	%
		根拠等	自然エネルギーなし			
28.0	35	合計				

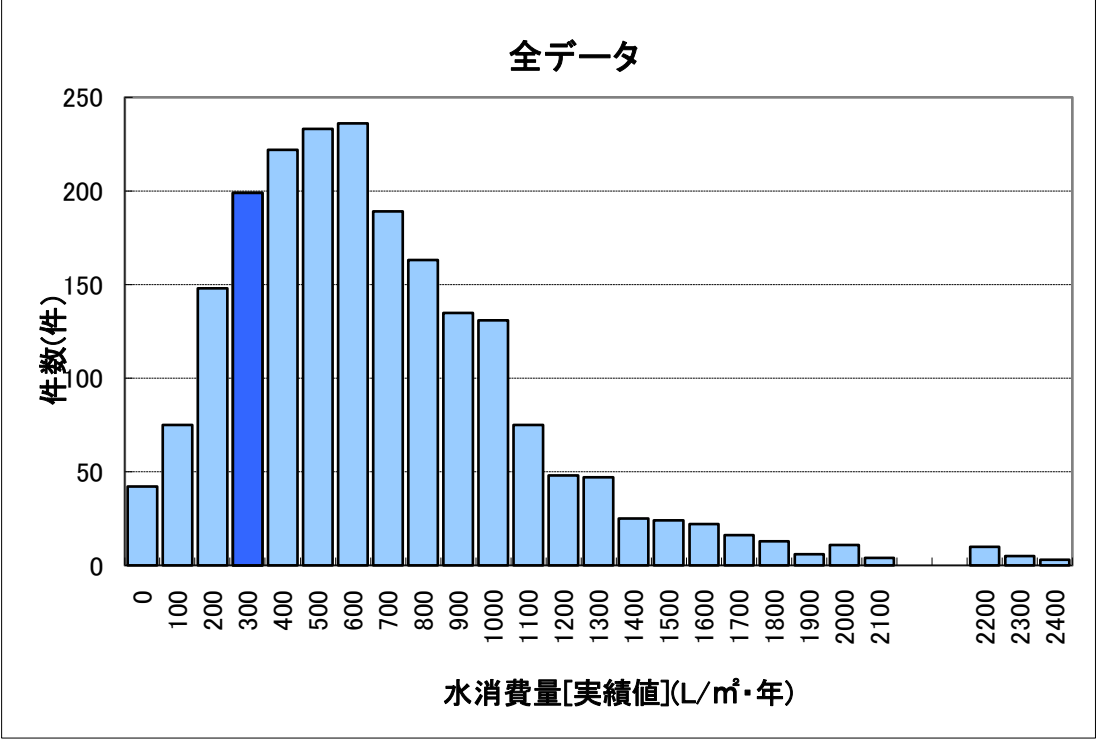
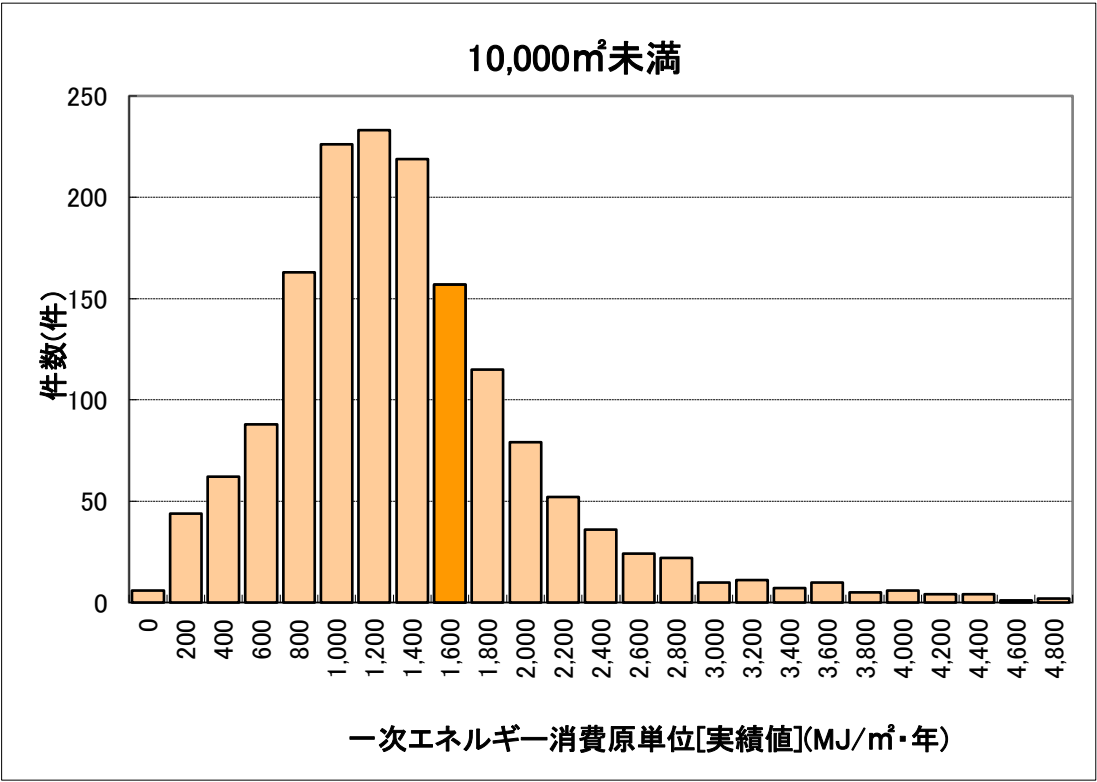
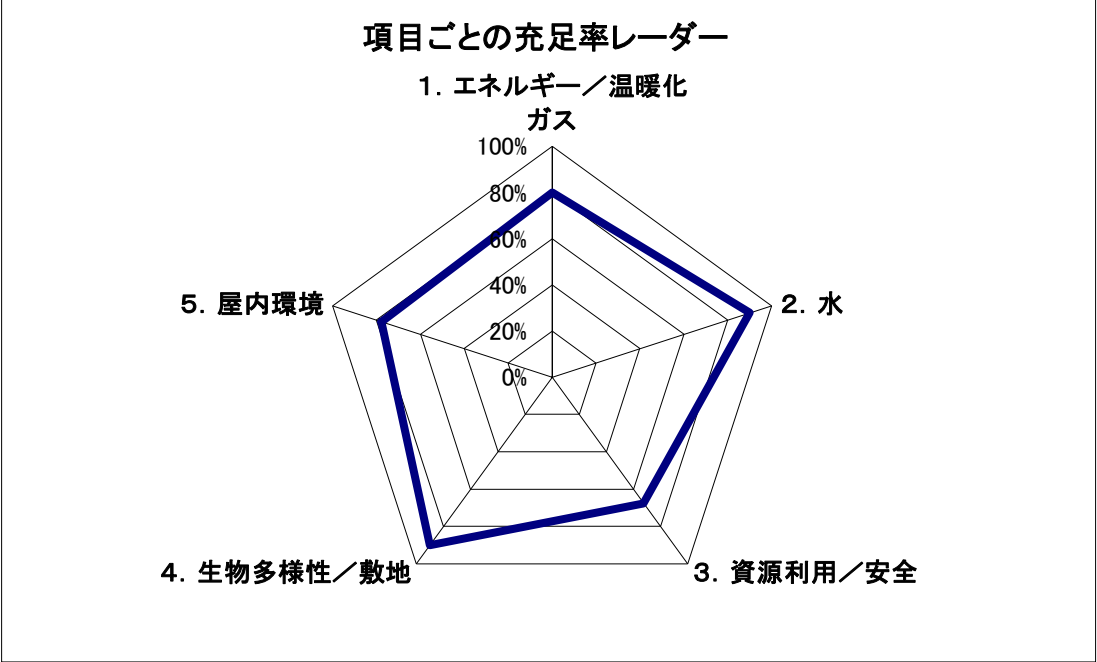
2. 水						
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制			
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(目標値)	351.0	L/m ² ・年
		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築			
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	水使用量(計画値)	635.2	L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	351.0	L/m ² ・年
		根拠等	2022/4-2023/3実績値			
9.0	10	合計				

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			
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	根拠等	なし		
5.0		3.1.1 耐震性	根拠等	2012年築、新耐震基準に適合		
		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等	建築基準法に定められた耐震性の50%増以上の耐震性を有する		
3.0		3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	根拠等	揺れを抑える装置を導入していない		
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	リサイクル材品目数(非構造材)	0	品目
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
		3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等	経過年数＋今後の想定耐用年数	65	年
		根拠等	品確法の等級2相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
2.5	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				
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等	更新年数の平均値	23	年
		根拠等	受変電25、非常用発電25、水槽30、ポンプ類20、空調15			
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	自給率向上の取組数	2	項目
		根拠等	2)3)について取り組み			
2.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	4	ポイント
		根拠等	2)4)5)について取り組み			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等			
		根拠等	基準を満たしていない			
13.5	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			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	自ら導入していない		
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	1)2)5)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	3	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		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性				
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
5.0		根拠等	JR東海道本線 川崎駅から徒歩2分			
		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	根拠等	リスクの合計数	3	種類
		根拠等	液状化・地震動:対策あり、水害:対策なし			
18.0	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			
		根拠等	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、加湿器の設置、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。	なし		
4.6	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	根拠等	開口率計算	22.7	%
		根拠等	開口率計算			
4.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	昼光利用設備	1	種類
		根拠等	ハイサイドライトあり			
3.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	0.0	m ²
		根拠等	機械換気			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.7	m以上
		根拠等	天井高2.8m、窓あり			
11.6	15	合計				

川崎フロンティアビル(区分所有建物)



環境性能の特徴
水使用量が抑えられ節水性能が高い。
公共交通機関への接近性に優れる。
執務室の自然採光率が高い。