

CASBEE<sup>®</sup>-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対応版) v1.2.3

| 建物概要         |                 |        |                  |                |          |             |
|--------------|-----------------|--------|------------------|----------------|----------|-------------|
| 建物名称         | アーバンネット日本橋二丁目ビル | 敷地面積   | 1,688            | 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2-1-3  | 建築面積   | 1,417            | m <sup>2</sup> | 評価の実施日   | 2024年12月20日 |
| 用途地域         | 商業地域(防火地域)      | 延床面積   | 14674.49         | m <sup>2</sup> | 作成者      | 成田 まゆみ      |
| 建物用途         | 事務所             | 階数     | 地上10階 地下1階       |                | 不動産評価員番号 | ふー000924-26 |
| 竣工年月         | 2015年12月18日     | 構造     | S造 (CFT造) ・ SRC造 |                | 確認日      |             |
| 直近の大規模改修実施年月 |                 | 平均居住人員 | 943              | 人              | 確認者      |             |
|              |                 | 年間使用時間 | 3,224            | 時間/年           | 不動産評価員番号 |             |

| 評価結果                |      |    |       |             |      |
|---------------------|------|----|-------|-------------|------|
| 81.5                | /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 |      |    |       |             |      |

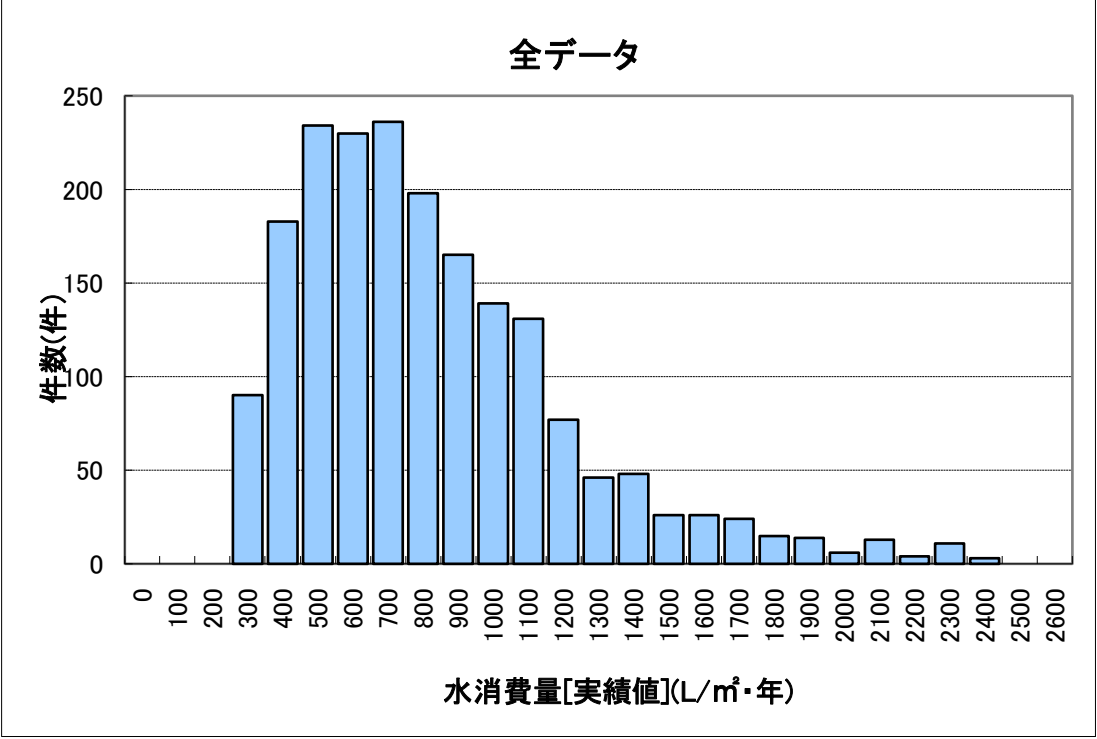
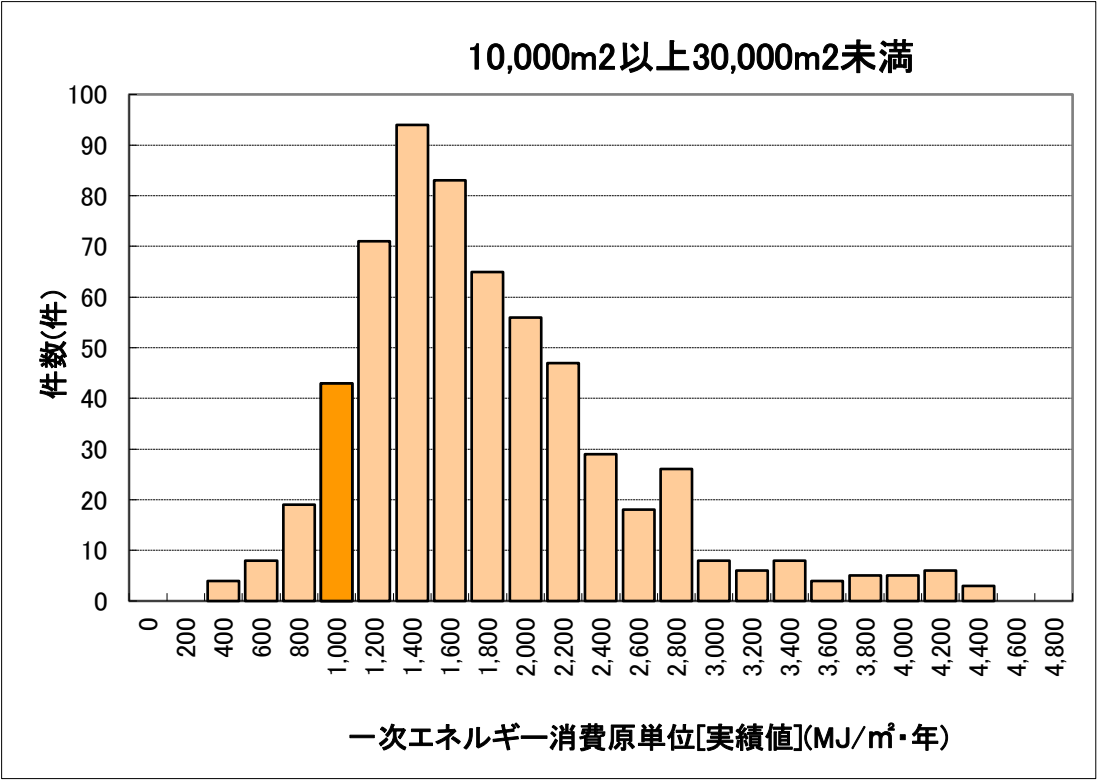
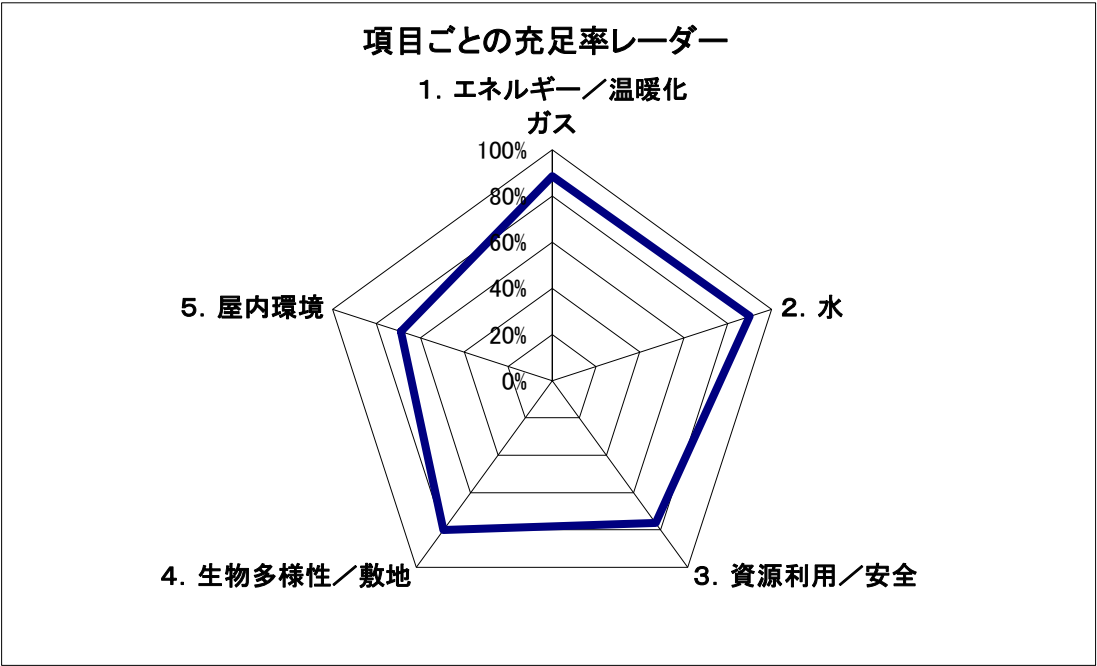
| 1. エネルギー／温暖化ガス |      |                                                      |                        |         |                                            |
|----------------|------|------------------------------------------------------|------------------------|---------|--------------------------------------------|
| 評価             | 最大加点 | 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 1 | 省エネ基準適合。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)           |         | 1,030 MJ/m <sup>2</sup> ・年                 |
| 22.0           | 25   | 1.1 使用・排出原単位(計算値)                                    | 一次エネルギー(計画値)           |         | MJ/m <sup>2</sup> ・年                       |
|                |      | BEI=0.7                                              | 二次エネルギー(*)             |         | kWh/m <sup>2</sup> ・年                      |
|                |      |                                                      | CO <sub>2</sub> 排出量(*) |         | kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年      |
| 5.0            | 5    | 1.2 使用・排出原単位(実績値)                                    | 一次エネルギー(実績値)           |         | 1,040.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年               |
|                |      | 2022/4-2023/3実績値                                     | 二次エネルギー(*)             |         | 106.6 kWh/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                            | CO <sub>2</sub> 排出量(*) |         | 43.2 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
|                |      | CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.405として算出                       |                        |         |                                            |
|                | 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 %                                      |
| 31.0           | 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 |           |  |                           |
| 4.0  | 5    | 2.1 水使用量(計算値)      | 水使用量(目標値) |  | 269.2 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |      | 水計算ソフトによる          | 水使用量(計画値) |  | 543.1 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      | 0    | 2.2 水使用量(仕様評価)     |           |  |                           |
| 5.0  | 5    | 2.3 水使用量(実績値)      | 水使用量(実績値) |  | 269.2 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |      | 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 | 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                    |                            |                 |         |
| 4.0        | 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                       |                            |                 |         |
| 4.0        |      | 3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制                   |                            |                 |         |
|            | 5    | 3.2.1 再生材利用率                           | ①と②の平均で評価する                |                 |         |
| 5.0        |      | ① 躯体材料                                 | 高炉セメント使用                   |                 |         |
| 3.0        |      | ② 非構造材料                                | 再生クラッシュラン使用                | リサイクル材品目数(非構造材) | 1 品目    |
|            |      | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                        |                            |                 |         |
| 4.0        | 5    | 3.3 躯体材料の耐用年数                          |                            |                 |         |
|            |      | 品確法の等級 2 相当                            | 経過年数＋今後の想定耐用年数             |                 | 65 年    |
| 3.2        | 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 |                 |         |
| 4.0        |      | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔                    |                            |                 |         |
|            |      | 受変電25、非発25、水槽30、ポンプ類20、空調15            | 更新年数の平均値                   |                 | 23 年    |
| 3.0        |      | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    |                            |                 |         |
|            |      | 1),2)について取り組み                          | 自給率向上の取組数                  |                 | 2 項目    |
| 5.0        |      | 3.4.3 維持管理                             |                            |                 |         |
|            |      | 1),2),3),4),5),6),7)について取り組み           | 維持管理に関する取組数                |                 | 13 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                             |                            |                 |         |
| 15.2       | 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 |                 |  |        |
|                 |      | 自ら導入していない。                      | なし              |  |        |
| 8.0             | 10   | 4.1 生物多様性の向上                    |                 |  |        |
| [4.2対象外の時は点数を倍] |      | 1),2)について取り組み                   | ②取組表による場合のポイント数 |  | 2 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                |                 |  |        |
|                 |      | 東京メトロ東西線 日本橋駅から徒歩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       |                 |  |        |
| 3.0             | 5    | 4.4 自然災害リスク対策                   |                 |  |        |
|                 |      | 水害・液状化・地震動リスクに該当するがいずれも対策あり     | リスクの合計数         |  | 3 種類   |
| 16.0            | 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                                      |                           |  |                    |
|         |      | 建築物衛生管理基準に準拠。冬季、相対湿度に基準外の箇所があるが、加湿エレメント交換により調整し、常態化を回避している。 | なし                        |  |                    |
| 4.3     | 5    | 5.1 屋光利用                                                    | 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                                                  |                           |  |                    |
|         |      | 開口率計算                                                       | 開口率                       |  | 16.1 %             |
| 5.0     |      | 5.1.2 屋光利用設備                                                |                           |  |                    |
|         |      | ハイサイドライト、光ダクトあり                                             | 屋光利用設備                    |  | 2 種類               |
| 1.0     | 5    | 5.2 自然換気性能                                                  |                           |  |                    |
|         |      | 開口率計算。1/190.1<1/50                                          | 自然換気有効開口面積                |  | 5.3 m <sup>2</sup> |
| 5.0     | 5    | 5.3 眺望・視環境                                                  |                           |  |                    |
|         |      | 天井高2.9m、窓あり                                                 | 天井高                       |  | 2.9 m以上            |
| 10.3    | 15   | 合計                                                          |                           |  |                    |



### 環境性能の特徴

- ・高い省エネ・節水性能を実現させている
- ・再生材料の積極採用
- ・環境に配慮した維持管理の実施
- ・公共交通機関に至近
- ・昼光の積極的な利用