

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	日幸北九州ビル	敷地面積	1,114.48	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	福岡県北九州市小倉北区米町1-2-26	建築面積	888.98	m ²	評価の実施日	2023年12月27日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	5,748.02	m ²	作成者	後藤 早貴
建物用途	事務所	階数	地上8階		不動産評価員番号	ふ-001305-28
竣工年月	1986年12月26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	264	人	確認者	
		年間使用時間	2,160	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果									
79.7 /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									

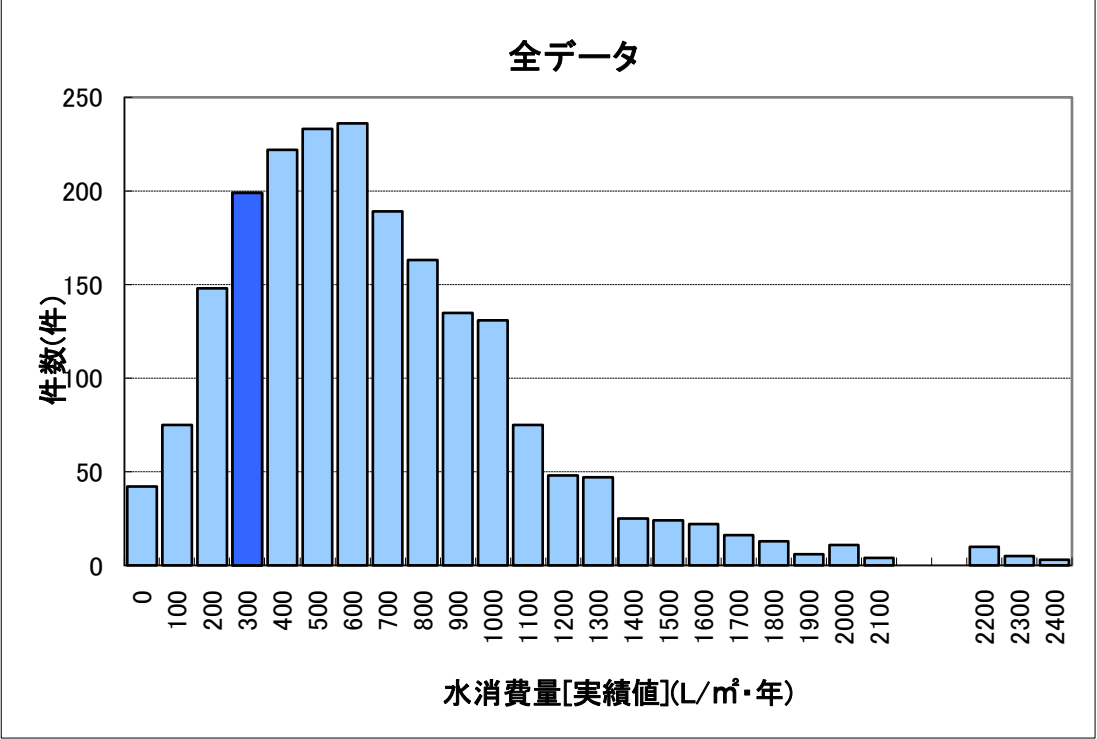
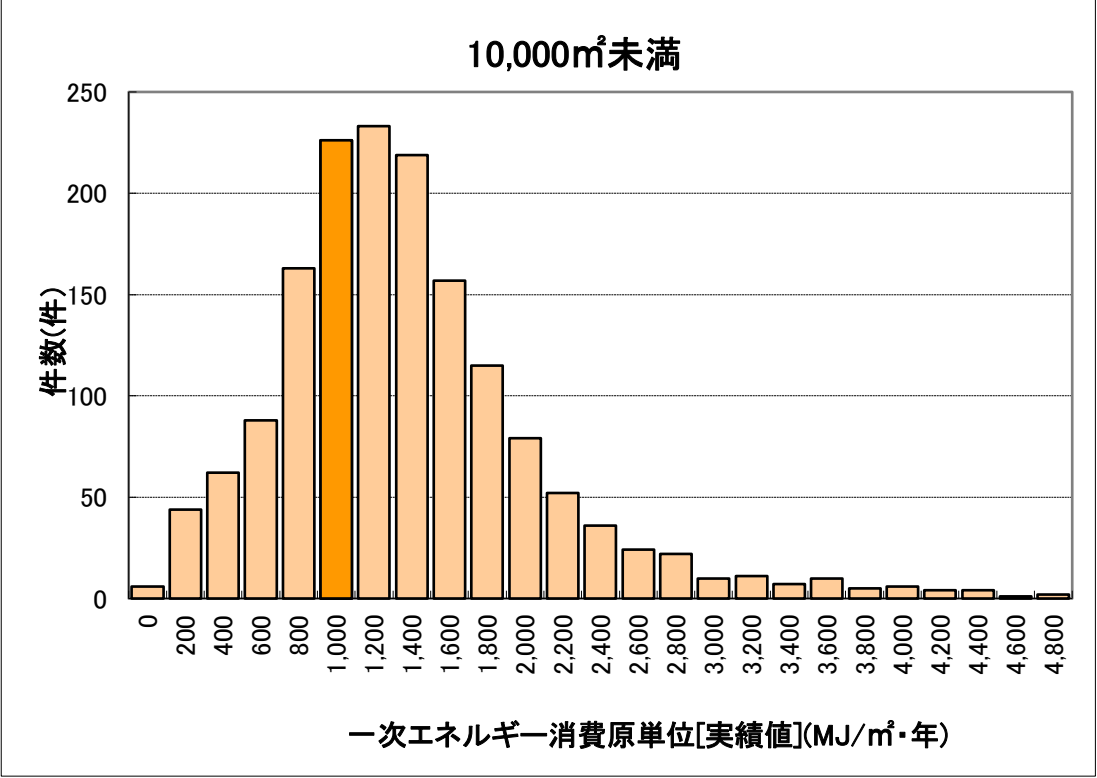
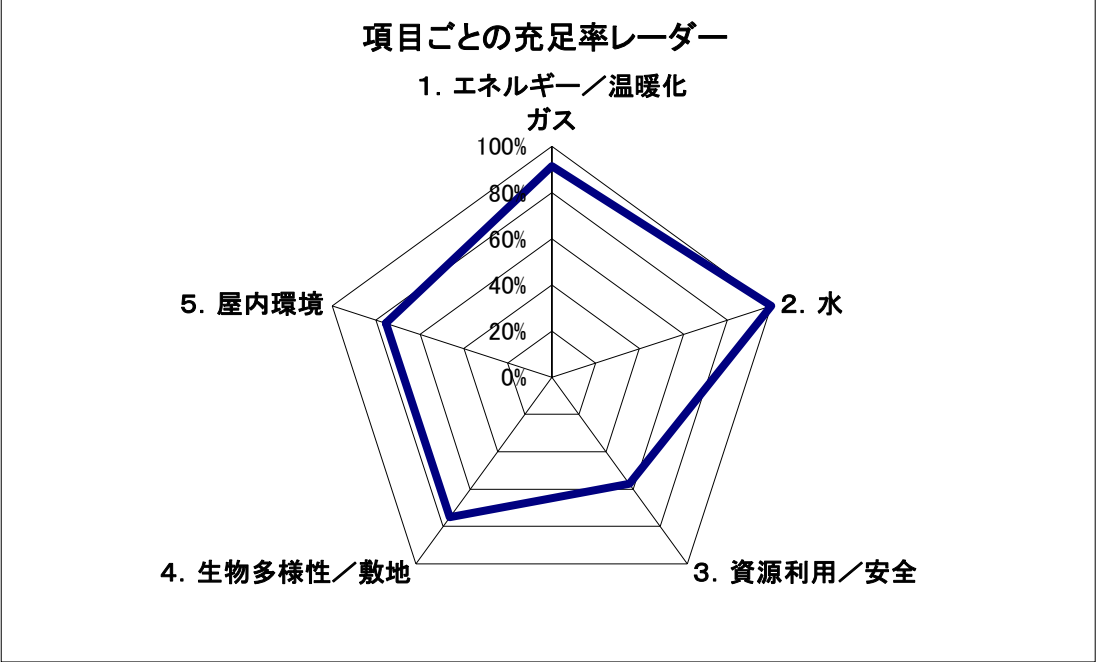
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標	(*)は参考値	評価値
適合					
1.0	加点点1	根拠等:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)		1,041.4 MJ/m ² ・年
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		1,051.9 MJ/m ² ・年
		根拠等:C/S=1,051.9/1,676.0=0.628	二次エネルギー(*)		107.8 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)		43.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.405として算出			
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)		1,051.9 MJ/m ² ・年
		根拠等:2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)		107.8 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	CO ₂ 排出量(*)		43.7 kg-CO ₂ /m ² ・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)	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 %
32.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値
適合					
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)		317.3 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)	水使用量(計画値)		439.3 L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)		317.3 L/m ² ・年
		根拠等:2022/4-2023/3実績値			
10.0	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					
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		
		根拠等:1986年築、新耐震基準に適合			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等:建築基準法に準拠			
		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		
		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:品確法の等級2相当	経過年数＋今後の想定耐用年数		65 年
2.4	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		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等:受変電25、非常用発電25、水槽25、ポンプ類20、空調15	更新年数の平均値		22 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
4.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等:1),2),3),4),5)について取り組み	維持管理に関する取組数		10 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等:基準を満たしていない			
11.4	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					
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]		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			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント数		1 ポイント
[対策不要は対象外]		根拠等:1)について取り組み			
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等:JR 山陽新幹線ほか線 小倉駅から徒歩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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等:水害・液状化リスクに該当するがいずれも対策あり	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					
3.3	5	5.1 屋光利用	なし		
3.0		5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
		根拠等:開口率計算	開口率		10.3 %
4.0		5.1.2 屋光利用設備			
		根拠等:ハイサイドライトあり	屋光利用設備		1 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等:開口率計算。1/9.7≧1/15	自然換気有効開口面積		56.2 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等:天井高2.5m、窓あり	天井高		2.5 m以上
11.3	15	合計			



環境性能の特徴

- ・節水性能に優れた不動産
- ・維持管理に関する取組みについて、積極的に取り組んでいる
- ・最寄りJR小倉駅から徒歩5分の交通利便性