

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	日土地京都ビル	敷地面積	1,475.42	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	京都府京都市中京区烏丸通押小路上の秋野々町535	建築面積	1,319.20	m ²	評価の実施日	2024年1月15日
用途地域	商業地域(防火地域) 近隣商業地域(準防火地域)	延床面積	9,130.60	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上8階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	1999年1月8日	構造	S造、SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	約250	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									
85.0 /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									

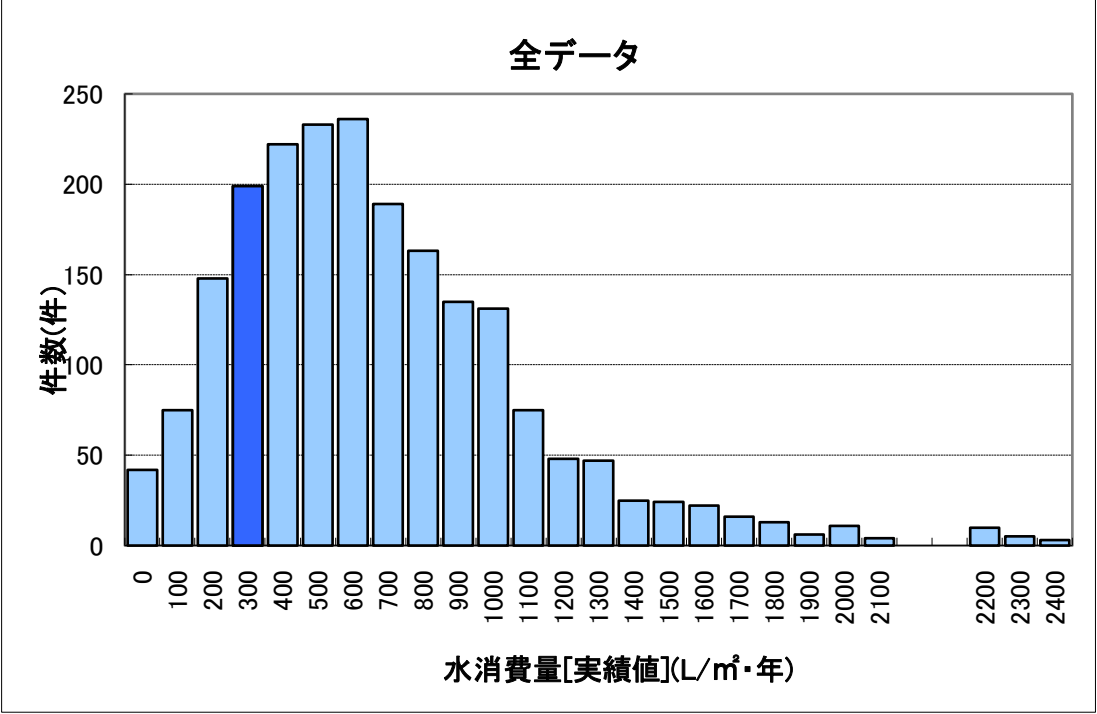
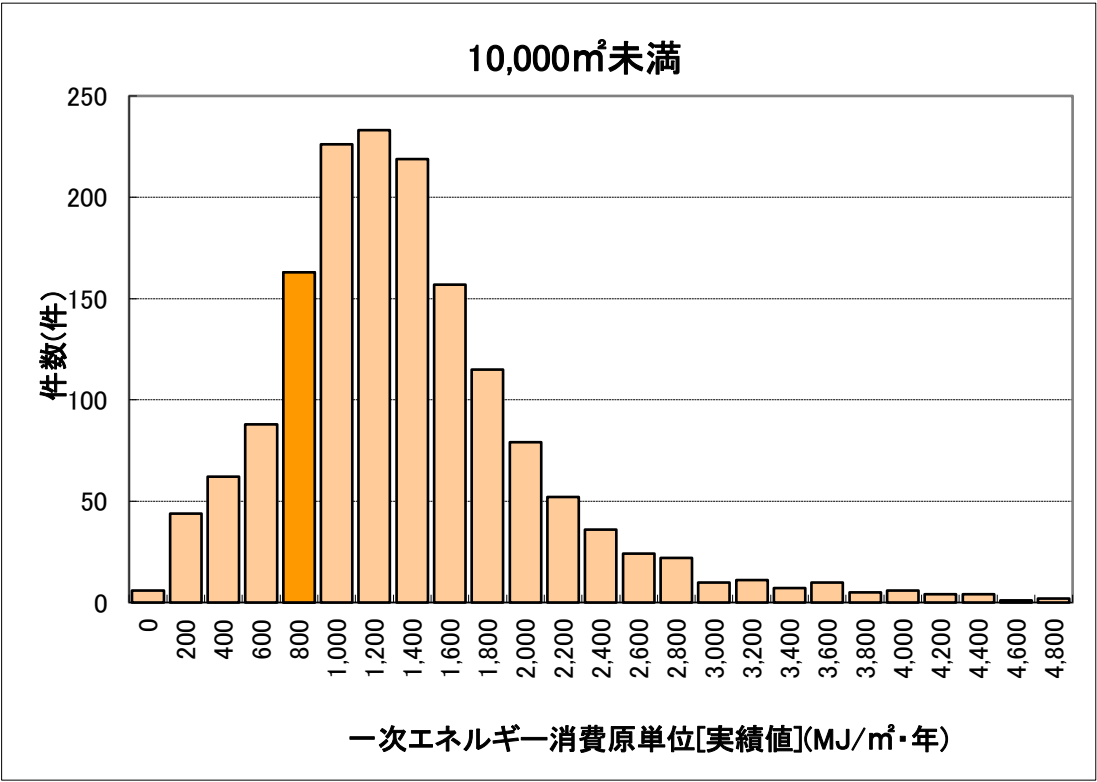
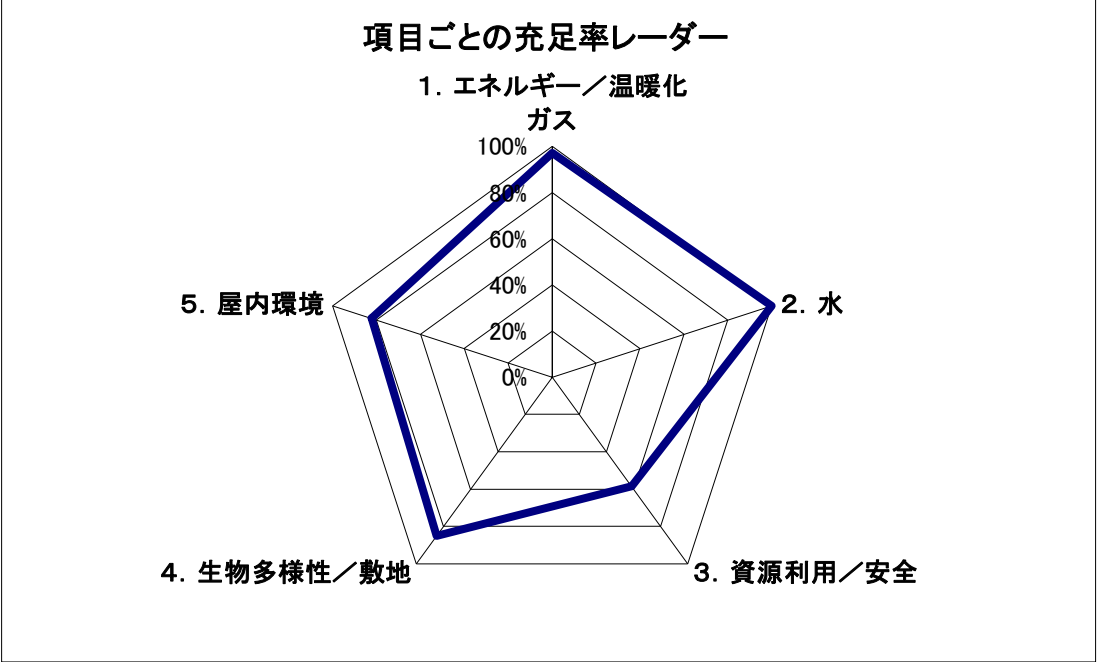
1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加点点	必須項目	指標	(*)は参考値)	評価値	
適合		根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
1.0	加点点	根拠等	実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)	827.7	MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	836.1	MJ/m ² ・年
			C/S=836.1/1676.0=0.499	二次エネルギー(*)	85.7	kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	25.6	kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.299として算出			
5.0	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)	836.1	MJ/m ² ・年
			2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)	85.7	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	CO ₂ 排出量(*)	25.6	kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.299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	%
			自然エネルギーなし			
34.0	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			
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(目標値)	310.4	L/m ² ・年
			目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築			
			水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	325.5	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	310.4	L/m ² ・年
			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		根拠等	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	1999年築、新耐震基準に適合	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	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			
		① 躯体材料	導入なし			
		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	経過年数＋今後の想定耐用年数	65	年
			品確法の等級2相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
2.7	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／バリアフリー				
3.8		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	21	年
			受変電25、水槽30、ポンプ類20、空調15、ボイラー15			
1.0		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	0	項目
			取組みなし			
5.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	13	ポイント
			1),2),3),4),5),6),7)について取り組み			
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			
11.7	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			
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	自ら導入していない。	なし		
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	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	根拠等			
[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	根拠等	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
			京都市営地下鉄烏丸線線 烏丸御池駅から徒歩3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			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等	リスクの合計数	1	種類
			液化化:対策なし			
17.0	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			
			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		
3.3	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
3.0		5.1.1 自然採光	根拠等	開口率	10.4	%
			開口率計算			
4.0		5.1.2 屋光利用設備	根拠等	屋光利用設備	1	種類
			ハイサイドライトあり			
5.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	42.3	m ²
			開口率計算。1/9.6≧1/15			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.7	m以上
			天井高2.7m、窓あり			
12.3	15	合計				



環境性能の特徴

- ・高い省エネルギー性能および実績値
- ・高い節水性能および実績値
- ・維持管理に積極的に取組み
- ・良好な自然換気性能