

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	秋葉原UDX	敷地面積	11,547.00	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区	建築面積	8,531.34	m ²	評価の実施日	2023年8月31日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	137,265.28	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上22階 地下3階		不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	2006年5月12日	構造	SRC造 RC造 S造 CFT造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	10,000	人	確認者	
		年間使用時間	5,475	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果									
86.1 /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									

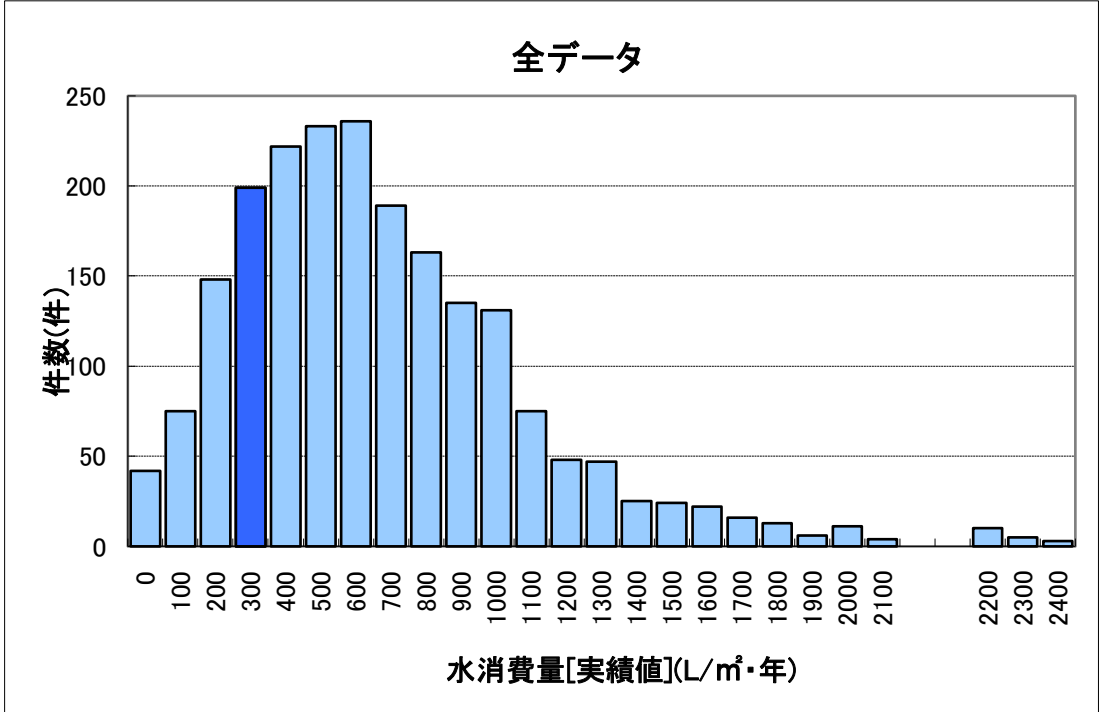
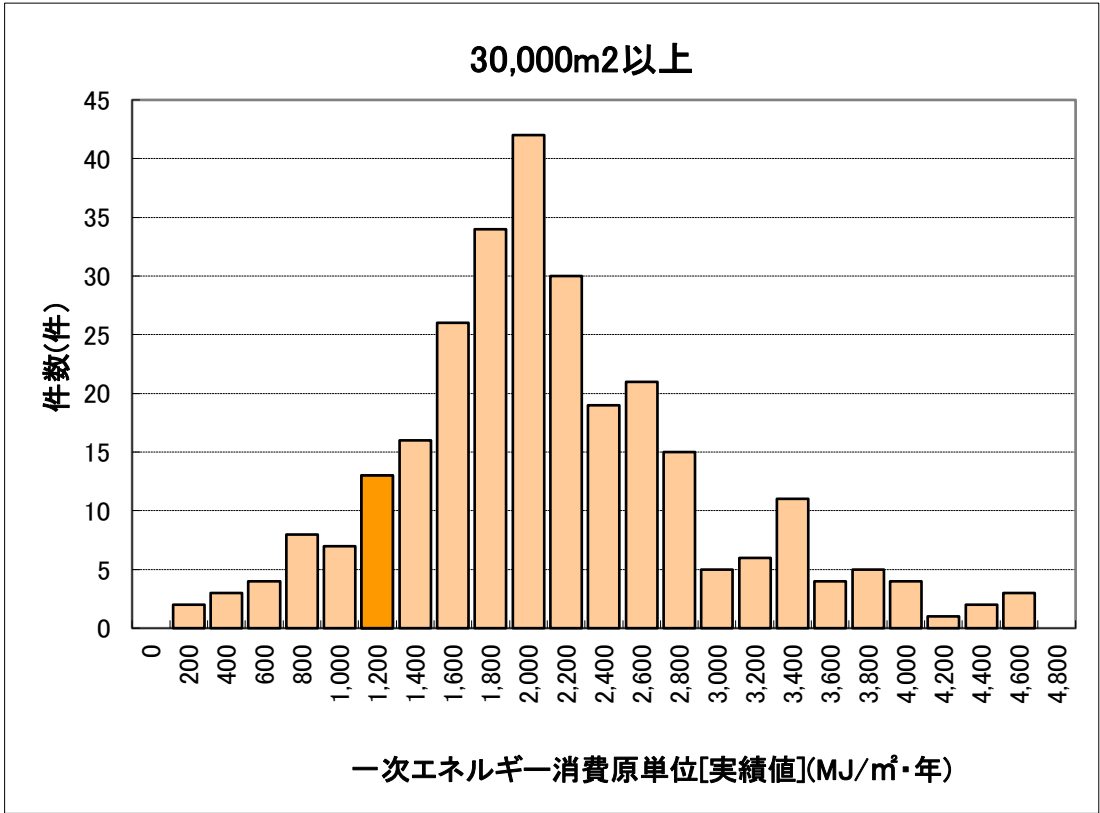
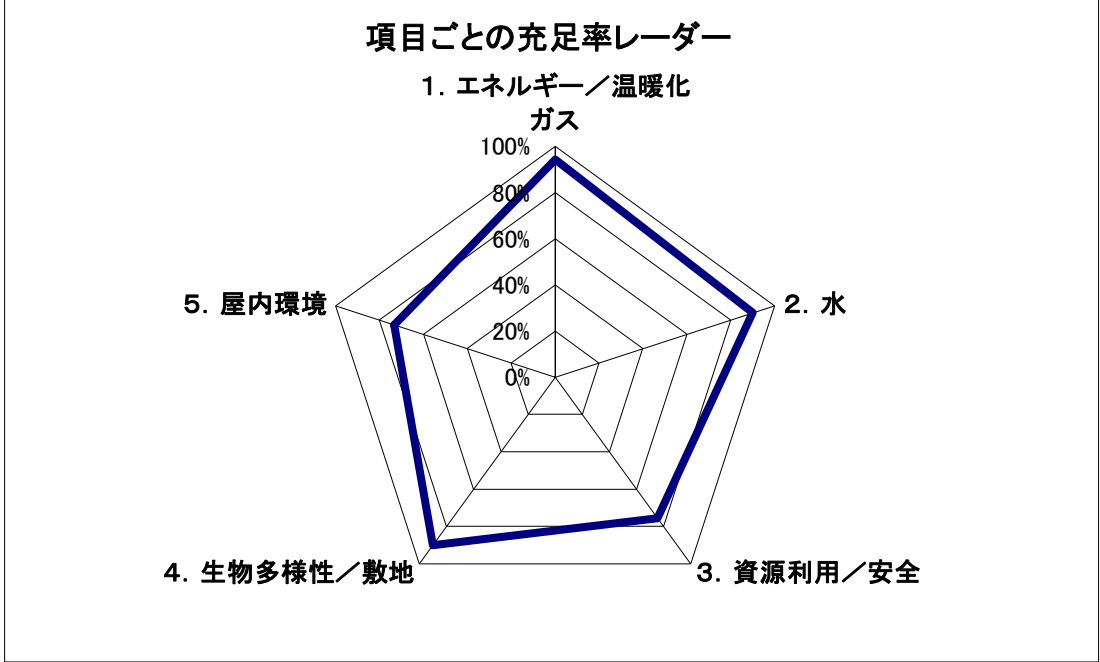
1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加			指標	(*)は参考値)	評価値
適合		必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
1.0	加	根拠等	省エネ基準適合。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。		一次エネルギー(目標値)	1,356.6 MJ/m ² ・年
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等C/S=1-EER=0.6198 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.405として算出		一次エネルギー(計画値)	1,370.3 MJ/m ² ・年
					二次エネルギー(*)	140.4 kWh/m ² ・年
					CO ₂ 排出量(*)	56.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等2021/04-2022/03実績値 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.405として算出		一次エネルギー(実績値)	1,370.3 MJ/m ² ・年
					二次エネルギー(*)	140.4 kWh/m ² ・年
					CO ₂ 排出量(*)	56.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
	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 %
33.0	35	合計				

2. 水						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
		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		水使用量(目標値)	324.8 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等水計算ソフトによる		水使用量(計画値)	673.4 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2021/04-2022/03実績値		水使用量(実績値)	324.8 L/m ² ・年
9.0	10	合計				

3. 資源利用／安全						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値			
		根拠等	2006年築、新耐震基準に適合		なし	
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価			
5.0		3.1.1 耐震性	根拠等損傷制御設計が行われている			
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等建物全体に制震装置を導入している			
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	①と②の平均で評価する			
		3.2.1 再生材利用率	① 躯体材料 導入なし ② 非構造材料 ウッドデッキ・フロアタイル		リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0						
4.0		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	根拠等品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)		経過年数＋今後の想定耐用年数	年
3.6	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			
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等受変電30、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調20、冷凍機20		更新年数の平均値	25 年
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等1),2),3),4),5)について取り組み		自給率向上の取組数	5 項目
4.0		3.4.3 維持管理	根拠等1),2),3),4),7)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			
15.1	20	合計				

4. 生物多様性／敷地						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	: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			
		根拠等	自ら導入していない。		なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等1),2),3),4),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
[4.2対象外の時は点数を倍]	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		なし	
[対策不要は対象外]	5	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JR山手線ほか 秋葉原駅から徒歩2分		鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0		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
18.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	: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。相対湿度と二酸化炭素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	
4.0	5	5.1 昼光利用	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	根拠等開口率計算		開口率	19.4 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等ハイサイドライトあり		昼光利用設備	1 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等機械換気		自然換気有効開口面積	m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等天井高2.8m、窓あり		天井高	2.7 m以上
11.0	15	合計				



環境性能の特徴

- ・良好な水使用量実績値
- ・損傷制御設計・制振装置を導入等、高い耐震性能
- ・再生骨材を始めとした再生材の導入
- ・設備(電力等)の自給率向上への積極的取組み
- ・生物多様性の向上に取組み
- ・自然採光・昼光利用設備による良好な屋内環境

CASBEE[®]-不動産

【店舗】

評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【店舗】(2021年SDGs対応版)

v1.2.1

建物概要					
建物名称	秋葉原UDX	敷地面積	11,547.00 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区	建築面積	8,531.34 m ²	評価の実施日	2023年8月31日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	21,243.12 m ²	作成者	森 和枝
建物用途	物販店舗、飲食店舗	階数	地上22階 地下3階	不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	2006年5月12日	構造	SRC造 RC造 S造 CFT造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	427・9297 人	確認者	
		年間使用日数	365 日/年	不動産評価員番号	

評価結果					
87.5 /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					

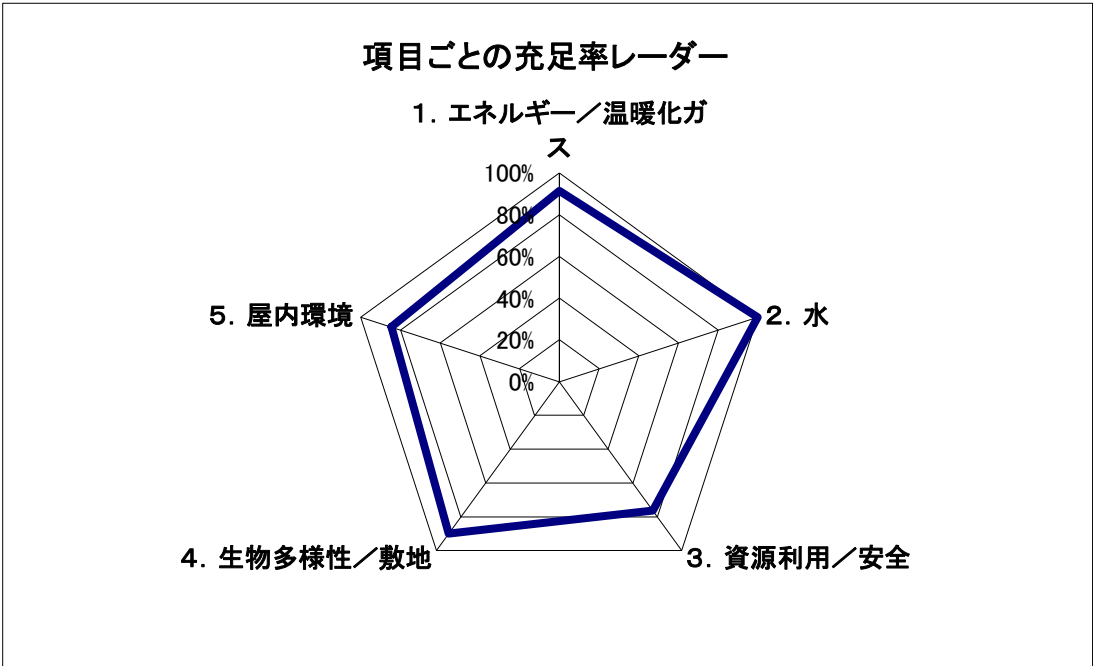
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		根拠等:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	9,139	MJ/m ² ・年
1.0	加点点 1	根拠等:省エネ基準適合。目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築。テナントと共同で省エネに取り組み			
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	9,231.5	MJ/m ² ・年
		根拠等:C/S=1-EER=0.6198	二次エネルギー(*)	945.9	kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	383.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.405として算出			
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	9,231.5	MJ/m ² ・年
		根拠等:2021/04-2022/03実績値	二次エネルギー(*)	945.9	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＝二次エネルギー×実排出係数0.405として算出	CO ₂ 排出量(*)	383.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
	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		根拠等:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	2,358.8	L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	4,153.7	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)	水使用量(実績値)	2,358.8	L/m ² ・年
		根拠等:2021/04-2022/03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	なし		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
5.0		3.1.1 耐震性	根拠等:損傷制御設計が行われている		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等:建物全体に制震装置を導入している		
7.5	10	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		
5.0		① 躯体材料	高炉スラグ骨材		
4.0		② 非構造材料	ウッドデッキ・フロアタイル	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	根拠等:1),2),3),4),5),11)について取り組み	取組数	6 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年数	0	年
		根拠等:品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.6	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			
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	25	年
		根拠等:受変電30、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調20、冷凍機20			
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	5	項目
		根拠等:1),2),3),4),5)について取り組み			
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	10	ポイント
		根拠等:1),2),3),4),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		
19.1	25	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	なし		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	3	ポイント
		根拠等:1),2),3),4),5)について取り組み			
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	なし		
		根拠等:要措置区域に該当しない			
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	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
		根拠等:JR山手線ほか 秋葉原駅から徒歩2分			
3.0	5	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		
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3	種類
		根拠等: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			
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	なし		
		根拠等:建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度と二酸化炭素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。			
3.1	4	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
2.7		5.1.1 自然採光	開口率	10.0	%
		根拠等:開口率計算(右記は物販の開口率)			
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1	種類
		根拠等:ハイサイドライトあり			
3.3	4	5.2 自然換気性能	※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、G104セルと同じ数値を入力。		
		根拠等:物販・スーパー：売場に自然換気が可能な開口部を有し、かつ地上、中間階、屋上にオープンモール、屋外テラス等を有する、飲食：地上、中間階、屋上にオープンモール、屋外テラス等を有する			
2.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	3.0	m以上
		根拠等:天井高3.0m			
8.4	10	合計			



環境性能の特徴

- ・良好な水使用量実績値
- ・損傷制御設計・制振装置を導入等、高い耐震性能
- ・再生骨材を始めとした再生材の導入
- ・設備(電力等)の自給率向上への積極的取組み
- ・生物多様性の向上に取組み
- ・昼光利用設備による良好な屋内環境

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄