

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	朝日生命長崎ビル	敷地面積	1,164 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	長崎県長崎市万才町3-5	建築面積	769 m ²	評価の実施日	2024年2月22日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	7675.146 m ²	作成者	田中萌子
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-001367-28
竣工年月	1997/6/30	構造	S造	確認日	2024年2月22日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	人	確認者	田中萌子
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001367-28

評価結果					
71.7 /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					

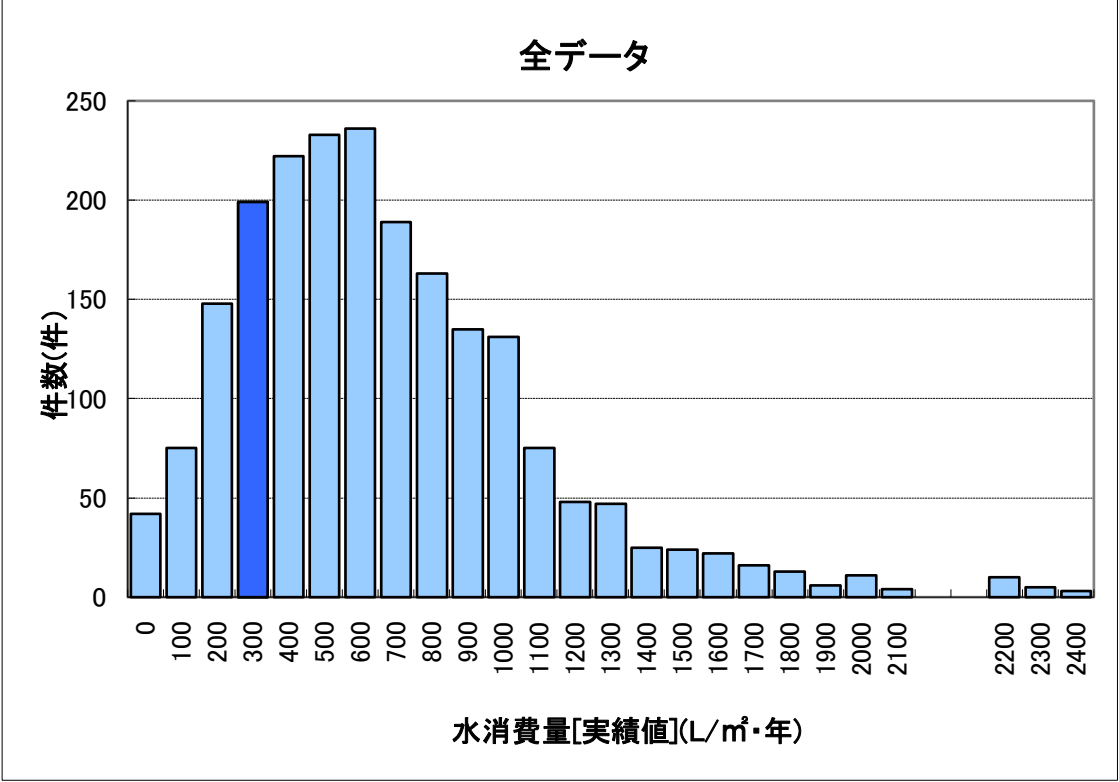
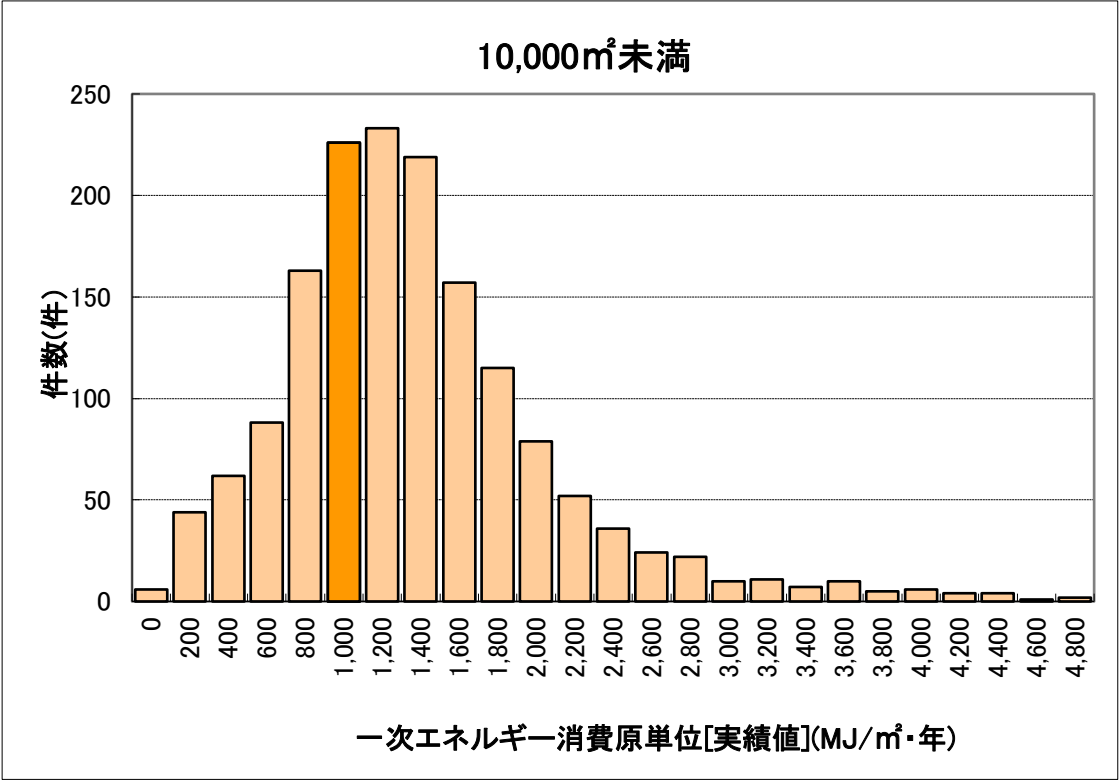
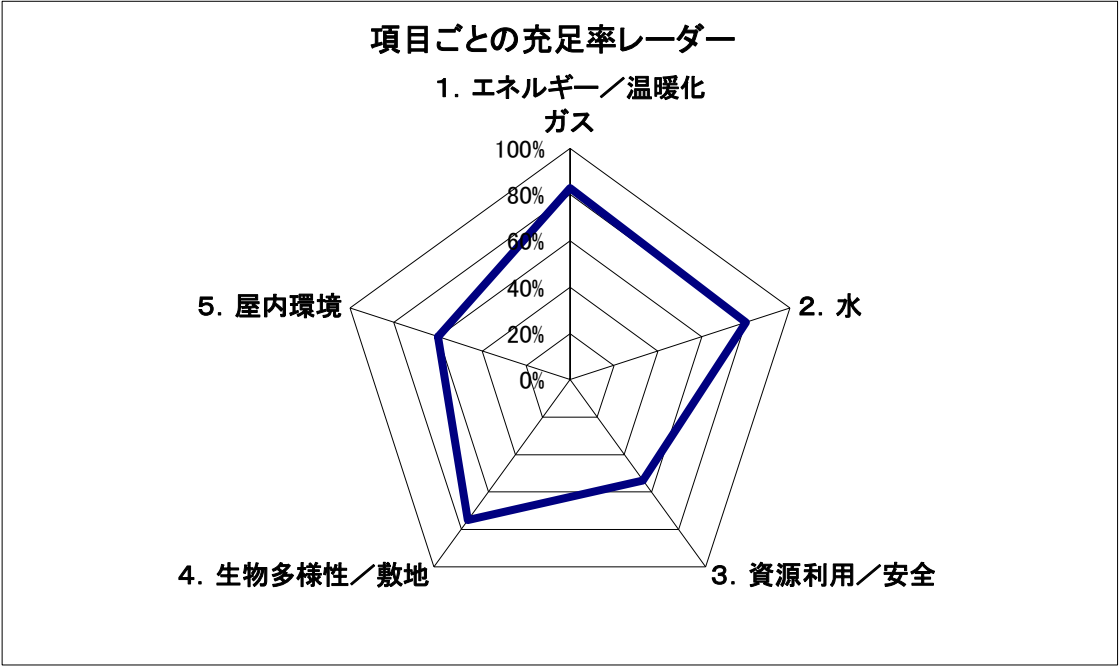
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
0.0	加点点1	根拠等省エネルギー基準への適合、目標値設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,182	MJ/m ² ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,182.4	MJ/m ² ・年
		根拠等C/S≤0.72	二次エネルギー(*)	121.1	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	41.7	kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,182.4	MJ/m ² ・年
		根拠等2022/4~2023/3 実績値による	二次エネルギー(*)	121.1	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	41.7	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			
		根拠等特になし	利用率		%
29.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	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			
3.0	5	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)	319.9	L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	746.0	L/m ² ・年
		根拠等別紙計算書参照			
	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2022/4~2023/3 実績値による	水使用量(実績値)	319.9	L/m ² ・年
8.0	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		:新耐震基準への適合またはIs値、If値			
		根拠等 新耐震基準に適合	なし		
3.0	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		
3.0		3.1.1 耐震性	根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 特になし		
3.0	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	特になし		
3.0		② 非構造材料	ビニル系床材 コーデラ(グリーン購入法適合)	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	評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等 等級1相当	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
1.7	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
1.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値		年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0	項目
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	3	ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 建築物円滑化基準項目の半分以上を満たしている			
10.7	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価		最大加点点		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	生態系被害防止外来種が確認できるが、特定外来生物、未判定外来生物に該当しない	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]		根拠等	種の多様性に配慮、自生種の採用	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 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		根拠等	土壤汚染の要措置区域外	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	長崎電軌「大波止駅」より徒歩6分 バス停より徒歩2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		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	自然災害リスクの調査資料	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				;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		建築物衛生管理法による空気質測定実施記録		なし	
3.0	5	5.1 昼光利用		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%以上15%未満		開口率		12.7	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備							
		根拠等		特になし		昼光利用設備		0	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能							
		根拠等		機械換気設備による換気		自然換気有効開口面積		0.0	m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境							
		根拠等		事務室の天井高:2.65m		天井高		2.5	m以上
9.0	15	合計							



環境性能の特徴

・エネルギーの実績値、計算値共に高い数値となっているため、「エネルギー／温暖化ガス」の項目が高い点数となっている。

・自生種の採用や野鳥が好む樹種をとりいれる計画により「生物多様性／敷地」の項目が高い点数となっている。