

CASBEE[®]-不動産【オフィス(改修)】評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【オフィス(改修)】(2021年SDGs対応版) v1.2.3

建物概要					
建物名称	日本橋浜町プレイス	敷地面積	601 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区日本橋浜町1-2-1	建築面積	528 m ²	評価の実施日	2025年3月13日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	4,725 m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上9階	不動産評価員番号	ふ-000932-30
竣工年月	1987年2月9日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	2024年11月	平均居住人員	248 人	確認者	
		年間使用時間	3,132 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
79.9 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★ A ランク:★★★★ B+ランク:★★★ B ランク:★★	≧ ≧ ≧ ≧	78 66 60 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	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)	1,019	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)	1,029.1	MJ/m ² ・年
		根拠等予測消費量によるC/S=1029.1/1676.0=0.61	二次エネルギー(*)	105.2	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(*)	37.0	kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.352として算出			
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)	1,029.1	MJ/m ² ・年
		根拠等2023/11-2024/10実績値より改修後の削減予測値を控除して	二次エネルギー(*)	105.2	kWh/m ² ・年
		予測消費量を算出	CO ₂ 排出量(*)	37.0	kg-CO ₂ /m ² ・年
		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0.352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	%
33.0	35	合計			

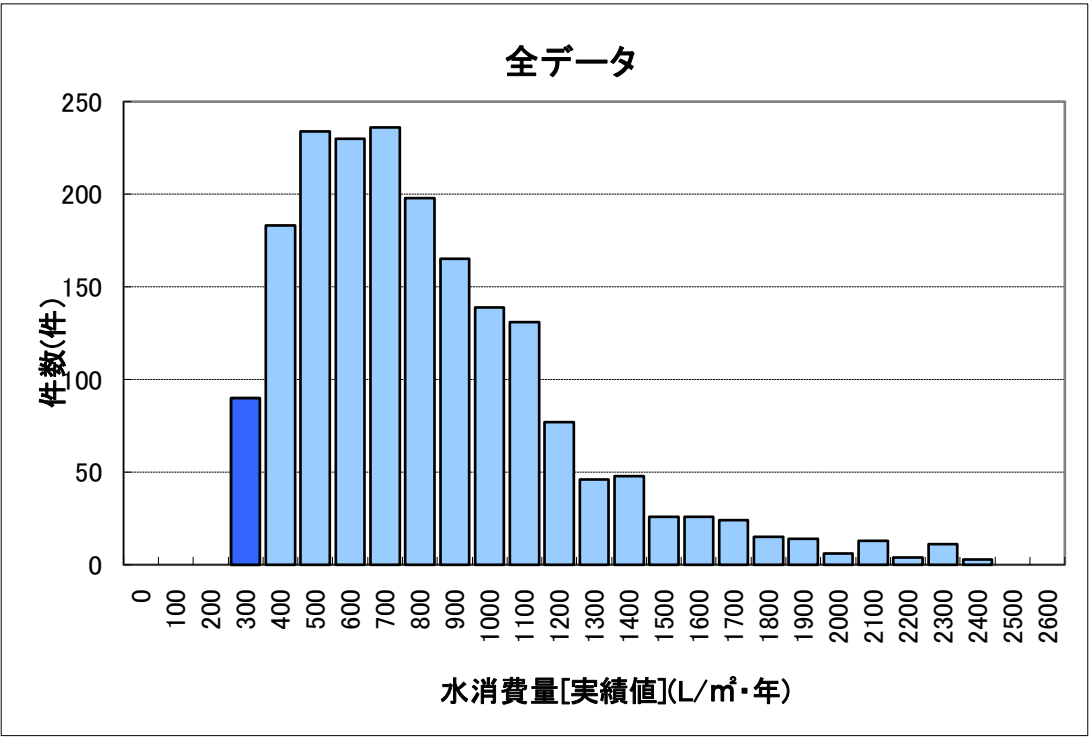
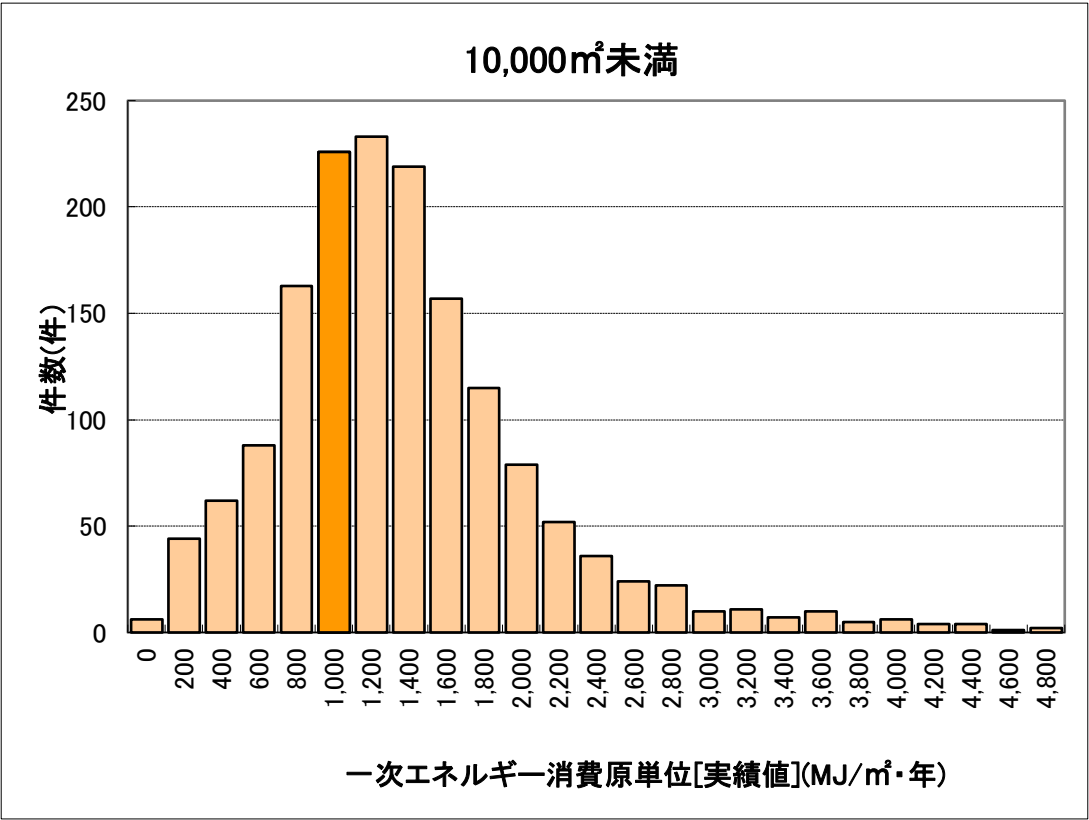
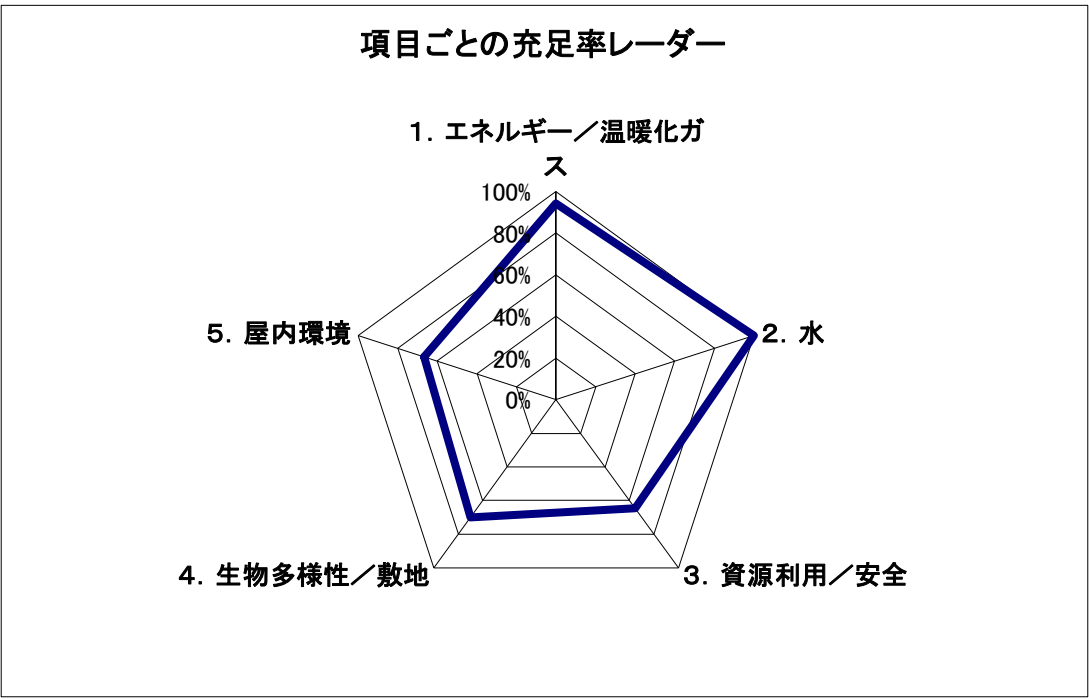
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制			
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	391.6	L/m ² ・年
		根拠等水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	403.6	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等2023/11-2024/10実績値より改修後の削減予測値を控除して	水使用量(実績値)	395.5	L/m ² ・年
		予測消費量を算出			
10.0	10	合計			

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		新耐震基準への適合またはIs値、If値			
3.0	5	根拠等1987年築、新耐震基準に適合	なし		
3.0		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		
		3.1.1 耐震性	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			
4.0	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		
5.0		② 非構造材料	塩ビタイル、タイルカーペット、岩綿吸音板使用	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
		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
2.9	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		
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等受変電25、ポンプ類20、空調15	更新年数の平均値	20	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),5),7)について取り組み	維持管理に関する取組数	9	ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準項目の半分以上を			
		満たしている			
12.9	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		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			
6.0	10	根拠等自ら導入していない。	なし		
4.2対象外の時は点数を倍)		4.1 生物多様性の向上			
0.0	0	根拠等1)について取り組み	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]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
5.0	5	根拠等要措置区域に該当しない	なし		
5.0		4.3 公共交通機関の接近性			
		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等都営新宿線 浜町駅から徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
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			
		根拠等地震動、液状化:対策あり、水害:対策なし	リスクの合計数	3	種類
14.0	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		
2.8	3	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			
		根拠等開口率計算	開口率	23.4	%
2.4		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
2.4	3	5.2 自然換気性能			
		根拠等開口率計算。1/19.4≧1/30	自然換気有効開口面積	19.4	m ²
1.8	3	5.3 眺望・視環境			
		根拠等天井高2.55m、窓あり	天井高	2.5	m以上
3.0	6	5.4 改修による屋内環境向上			
		根拠等外壁断熱塗装、日射遮蔽フィルム、照明LED化	改修して改善した項目数	3.0	項目
10.0	15	合計			

日本橋浜町プレイス



環境性能の特徴

- ・環境性能に資する改修工事として、外壁断熱塗装、日射遮蔽フィルムの採用、照明のLED化、節水便器への変更を実施
- ・改修工事により、省エネ・節水性能を向上
- ・非構造材料に再生材を複数採用