

CASBEE<sup>®</sup>-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) v1.2.1

| 建物概要         |                   |        |                      |          |             |
|--------------|-------------------|--------|----------------------|----------|-------------|
| 建物名称         | KANDA HIKOBAE     | 敷地面積   | 234 m <sup>2</sup>   | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 東京都千代田区岩本町1丁目3番9号 | 建築面積   | 189 m <sup>2</sup>   | 評価の実施日   | 2024年3月29日  |
| 用途地域         | 商業地域(防火地域)        | 延床面積   | 1,406 m <sup>2</sup> | 作成者      | 村田 有里子      |
| 建物用途         | 事務所               | 階数     | 地上8階                 | 不動産評価員番号 | ふー000987-26 |
| 竣工年月         | 1990年12月3日        | 構造     | SRC造                 | 確認日      |             |
| 直近の大規模改修実施年月 | 2024年4月に改修工事了予定   | 平均居住人員 | 133 人                | 確認者      |             |
|              |                   | 年間使用時間 | 2,880 時間/年           | 不動産評価員番号 |             |

| 評価結果                   |    |       |             |   |    |
|------------------------|----|-------|-------------|---|----|
| 86.2 /100<br>(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    |    |       |             |   |    |

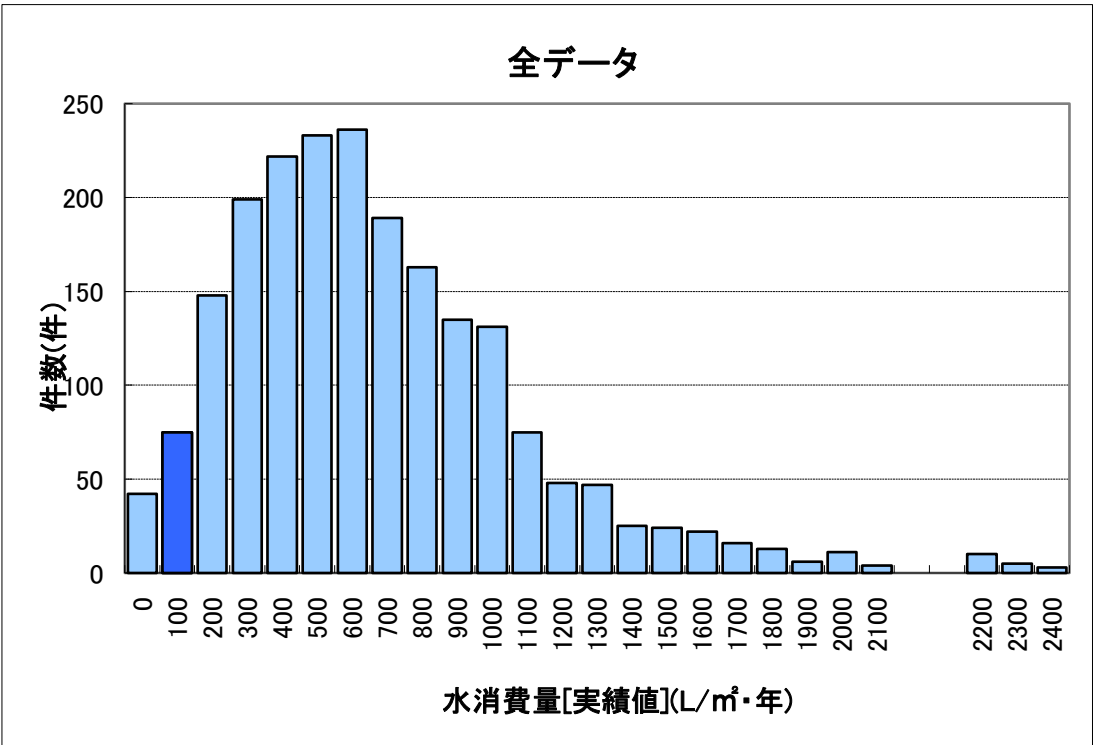
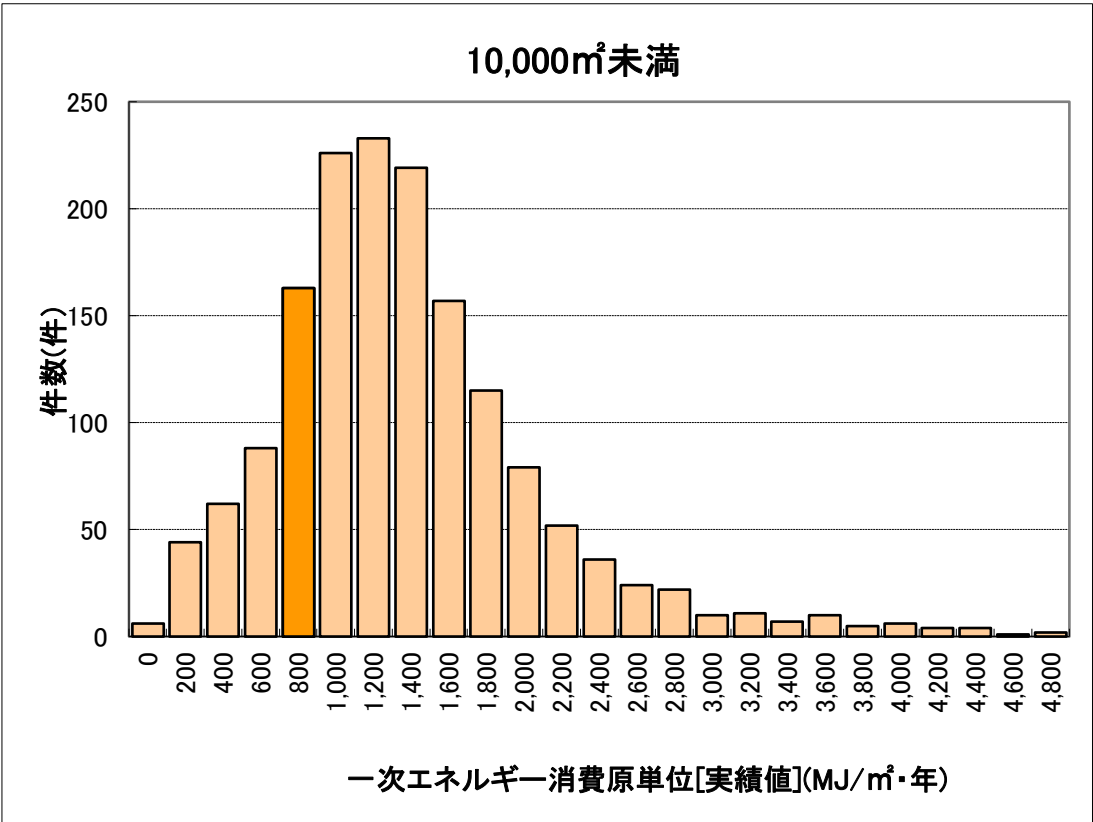
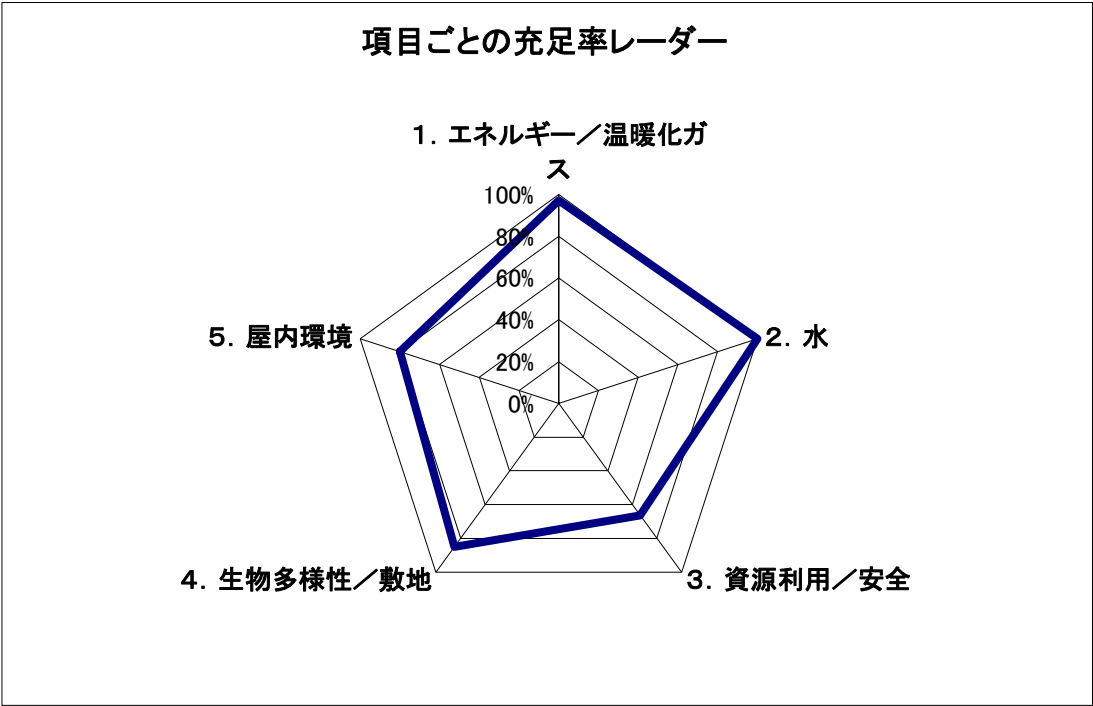
| 1. エネルギー／温暖化ガス |      |                                                                                                                  |              |       |                                       |
|----------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|---------------------------------------|
| 評価             | 最大加点 | 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                                                                                 |              |       |                                       |
| 1.0            | 加点 1 | 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) | 831   | MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
| 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) | 839.4 | MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |      | 根拠等 予測消費量によるC/S=839.4/1676=0.501<br>次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出<br>CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出                   | 二次エネルギー(*)   | 86.0  | kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |      |                                                                                                                  | CO2排出量(*)    | 39.3  | kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
| 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) | 839.4 | MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |      | 根拠等 2022/7-2023/6実績値(低稼働月は補正)より改修による削減予測値を控除して予測消費量を算出。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0.457として算出。 | 二次エネルギー(*)   | 86.0  | kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |      |                                                                                                                  | CO2排出量(*)    | 39.3  | kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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                                                                                                      | 利用率          | 0.0   | %                                     |
|                |      | 根拠等 自然エネルギーなし                                                                                                    |              |       |                                       |
| 34.0           | 35   | 合計                                                                                                               |              |       |                                       |

| 2. 水 |      |                                                        |           |       |                     |
|------|------|--------------------------------------------------------|-----------|-------|---------------------|
| 評価   | 最大加点 | 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) | 127.7 | L/m <sup>2</sup> ・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                         |           |       |                     |
|      |      | 根拠等 水計算ソフトによる                                          | 水使用量(計画値) | 410.7 | L/m <sup>2</sup> ・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) | 127.7 | L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |      | 根拠等 2022/7-2023/6実績値(低稼働月は補正)より改修による削減予測値を控除して予測消費量を算出 |           |       |                     |
| 10.0 | 10   | 合計                                                     |           |       |                     |

| 3. 資源利用／安全 |      |                                        |                                           |                 |      |
|------------|------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|------|
| 評価         | 最大加点 | 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    | 3.1 高耐震・免震等                            | なし                                        |                 |      |
| 3.0        |      | 3.1.1 耐震性                              | 1990年築、新耐震基準に適合                           |                 |      |
|            |      | 根拠等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価              |                                           |                 |      |
| 3.0        |      | 3.1.2 免震・制震・制振性能                       | 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                   |                                           |                 |      |
| 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                                | ビニル系床材(グリーン購入法)、ソーラトン、タイルカーペット(エコマーク認定)使用 | リサイクル材品目数(非構造材) | 3 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                          | 経過年数+今後の想定耐用年数                            |                 | 年    |
| 3.2        | 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                |                 |      |
| 4.0        |      | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔                    |                                           |                 |      |
|            |      | 根拠等 受変電25、水槽30、ポンプ類20、空調15             | 更新年数の平均値                                  | 23              | 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   |
|            |      | 根拠等 取組みなし                              |                                           |                 |      |
| 5.0        |      | 3.4.3 維持管理                             | 維持管理に関する取組数                               | 13              | ポイント |
|            |      | 根拠等 1),2),3),4),5),6)について取り組み          |                                           |                 |      |
| 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該当       |                                           |                 |      |
| 13.2       | 20   | 合計                                     |                                           |                 |      |

| 4. 生物多様性／敷地 |      |                                  |                 |     |      |
|-------------|------|----------------------------------|-----------------|-----|------|
| 評価          | 最大加点 | 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 |                 |     |      |
| 10.0        | 10   | 4.1 生物多様性の向上                     | なし              |     |      |
|             |      | 根拠等 自ら導入していない                    |                 |     |      |
| 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 | 4   | ポイント |
|             |      | 根拠等 1),2),3),5)について取り組み          |                 |     |      |
|             |      | 根拠等 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                 | 鉄道駅またはバス停からの距離  | 8   | 分圏内  |
|             |      | 根拠等 東京メトロ日比谷線 小伝馬町駅から徒歩4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           |     |      |
| 2.0         | 5    | 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・地震動:対策なし、液状化:対策あり         |                 |     |      |
| 17.0        | 20   | 合計                               |                 |     |      |

| 5. 屋内環境 |      |                             |                           |      |                |
|---------|------|-----------------------------|---------------------------|------|----------------|
| 評価      | 最大加点 | 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 質問票に適合                  | なし                        |      |                |
| 3.0     | 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                  | 開口率                       | 43.7 | %              |
|         |      | 根拠等 開口率計算                   |                           |      |                |
| 3.0     |      | 5.1.2 屋光利用設備                | 屋光利用設備                    | 0    | 種類             |
|         |      | 根拠等 該当なし                    |                           |      |                |
| 3.0     | 3    | 5.2 自然換気性能                  | 自然換気有効開口面積                | 9.4  | m <sup>2</sup> |
|         |      | 根拠等 開口率計算。1/9.5≧1/15        |                           |      |                |
| 3.0     | 3    | 5.3 眺望・視環境                  | 天井高                       | 2.9  | m以上            |
|         |      | 根拠等 天井高3.38m、窓あり            |                           |      |                |
| 3.0     | 6    | 5.4 改修による屋内環境向上             | 改修して改善した項目数               | 3.0  | 項目             |
|         |      | 根拠等 日射遮蔽性能強化、照明LED化、照明の個別調整 |                           |      |                |
| 12.0    | 15   | 合計                          |                           |      |                |



#### 環境性能の特徴

- ・照明LED化、衛生器具更新により省エネ・節水性能を向上
- ・非構造材料で積極的に再生材を導入
- ・維持管理について全ての項目に取り組みあり
- ・自然採光率、自然換気性能が高い