

CASBEE[®]-不動産【オフィス】評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版v1.0

建物概要					
建物名称	KOKUGIKAN FRONT BUILDING	敷地面積	1,850 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都墨田区	建築面積	1,501 m ²	評価の実施日	2025年6月20日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	7863.62 m ²	作成者	若山 香保
建物用途	事務所、倉庫	階数	地上6F	不動産評価員番号	ふ-001182-27
竣工年月	2004年6月24日	構造	RC造	確認日	2025年6月20日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	700 人	確認者	若山 香保
		年間使用時間	4,745 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001182-27

評価結果									
73.9 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない	
(得点 / 満点)									
S ランク:★★★★★		≧ 78						取組項目数：A1-A5 B6-B6	
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									
								B1,B3-B5 C1-C4	

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	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			
	加点 1	根拠等	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定、運用管理体制構築	一次エネルギー(目標値)	858 MJ/m ² ・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)	866.9 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より	二次エネルギー(*)	88.8 kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)	38.1 kg-CO _{2eq} /m ² ・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)	866.9 MJ/m ² ・年
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)	88.8 kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	GHG排出量(*)	38.1 kg-CO _{2eq} /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(間接利用)			
		根拠等	導入なし	利用率	0.0 %
33.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点	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	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	199.3 L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)		水使用量(計画値)	906.0 L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフトより算出		
	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)	201.3 L/m ² ・年
		根拠等	実績値より		
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	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	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	導入なし		
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		
		① 躯体材料	用いていない		
3.0		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0		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	建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
2.2	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	計算式より	更新年数の平均値	19 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	取組なし		
3.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	8 ポイント
		根拠等	1)、2)、3)、5)		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
11.3	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点	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	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ていない	なし	
6.0	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	1 ポイント
		根拠等	1)		
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等	土壤汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	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	鉄道:両国駅 徒歩6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		
3.0	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	リスクの合計数が3種だが、有効な防災対策を実施している		
14.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	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	なし	
3.6	5	5.1 星光利用	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	11.9 %
		根拠等	計算式より		
5.0		5.1.2 星光利用設備		星光利用設備	2 種類
		根拠等	星光利用設備がある(ハイスайдライト・光庭)		
1.0	5	5.2 自然換気性能		自然換気有効開口面積	1.3 m ²
		根拠等	レベル3を満たさない		
3.0	5	5.3 眺望・視環境		天井高	2.5 m以上
		根拠等	計算式より		
7.6	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点なし)	指標		評価値	
	5	根拠等		取組数	項目
↑評価しない場合は空欄				A1-A5	項目
				B6-B7	項目
				B1,B3-B5	項目
				C1-C4	項目

KOKUGIKAN FRONT BUILDING

