

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版

評価結果

v1.11

建物概要					
建物名称	朝日生命姫路南ビル	敷地面積	1,393 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	兵庫県姫路市豊沢町61	建築面積	941 m ²	評価の実施日	2025年9月2日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積(評価対象分)	6784.82 m ²	作成者	小崎 麻莉菜
建物用途	事務所	階数	地上13F	不動産評価員番号	ふー001450-29
竣工年月	1988年11月29日	構造	RC造	確認日	2025年9月2日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	- 人	確認者	小崎 麻莉菜
部分評価の場合の特記事項	-	年間使用時間	- 時間/年	不動産評価員番号	ふー001450-29

評価結果

78.9 /100

合計

(得点 / 満点)

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

ホールライフカーボンの評価

☆☆☆☆☆

取組項目数：A1-A5

0

B1,B3-B5

2

B6-B7

1

C1-C4

0

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					
0.0	加点 1	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)	537	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)	537	MJ/m ² ・年
		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	二次エネルギー(*)	54.9	kWh/m ² ・年
		C/S=0.320	GHG排出量(*)	18.7	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)	537	MJ/m ² ・年
		根拠等:2024/4～2025/3 実績値による	二次エネルギー(*)	54.9	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	18.7	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:-	利用率	-	%
33.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合					
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	220.2	L/m ² ・年
		根拠等:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(計画値)	388.0	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)	220.2	L/m ² ・年
		根拠等:2024/4～2025/3 実績値による			
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					
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし		
3.0		3.1.1 耐震性	新耐震基準への適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法に定められた耐震性を有する		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
1.0		① 躯体材料			
		② 非構造材料			
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材目数(非構造材)	-	品目
3.0		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
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	更新年数の平均値	22	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	-	項目
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	6	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等:-			
10.3	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・未判定外来生物を使用しない	なし
6.0	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	5	②取組表による場合のポイント数 1 ポイント
0.0	0		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
[対策不要は対象外]			根拠等	対策不要	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	公共交通機関より徒歩6分圏内	鉄道駅またはバス停からの距離 6 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	
5.0	5		4.4 自然災害リスク対策		
			根拠等	リスク1種、対策あり	リスクの合計数 1 種類
16.0	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					
		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		
1.6	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1 自然採光	開口率	-	%
3.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	-	種類
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	0.1	m ²
		根拠等:別紙計算書による			
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.6	m以上
		根拠等:天井高2.6m、窓が設置されている			
9.6	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		
3.0	5	取組数	A1-A5	1	項目
↑評価しない場合は空欄		B7)上水使用量がレベル4以上である。	B6-B7	2	項目
		B3-B5)長寿命建物として修繕・交換・改修していく計画である。	B1,B3-B5		項目
		修繕、更新、改修を継続的に実施している。	C1-C4		項目

朝日生命姫路南ビル

