

# CASBEE<sup>®</sup>-不動産【オフィス】 評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【オフィス】(2016年版)

v1.3

建物概要		評価結果	
建物名称	KDX浜町中ノ橋ビル	敷地面積	463 m <sup>2</sup>
建設地	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目14番5号	建築面積	411 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	3,235 m <sup>2</sup>
建物用途	事務所	階数	地上9F
竣工年月	1988年9月29日	構造	SRC造
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	156 人
		年間使用時間	3,560 時間/年
		評価の段階	運用段階評価
		評価の実施日	2020年3月31日
		作成者	伊藤雅人
		不動産評価員番号	ふ-000525-25
		確認日	
		確認者	
		不動産評価員番号	

評価結果		指標	
71.6 /100	合計	S ランク:★★★★★	78
(得点 / 満点)		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

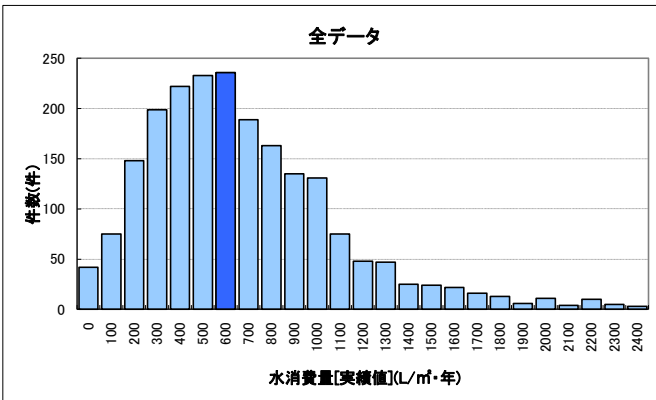
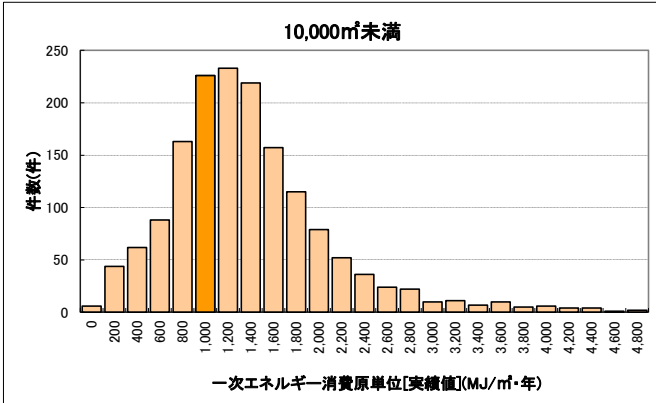
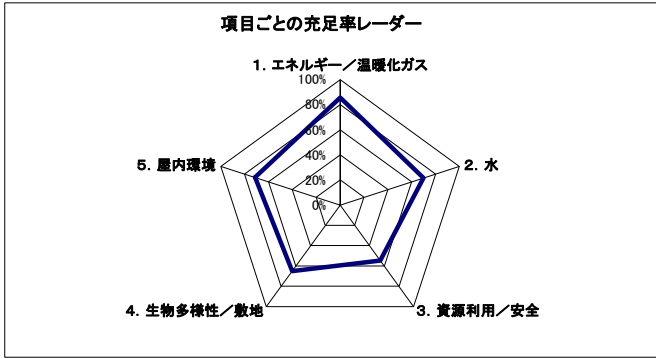
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)	
評価	最大加点	必須項目	評価値
適合		:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	
1.0	加点 1	根拠等 実績値レベル4、目標設定、運用管理体制構築しモニタリング実施、テナントと共同で省エネに取り組み	一次エネルギー(目標値) 1,175 MJ/m <sup>2</sup> ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	
		根拠等 C/S=1187.2/1676=0.708	一次エネルギー(計画値) 1,187.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*) 121.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出	CO2排出量(*) 61.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	
		根拠等 2018/10-2019/9実績	一次エネルギー(実績値) 1,187.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*) 121.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出	CO2排出量(*) 61.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない
		1.4 自然エネルギー	
		根拠等 該当なし	利用率 0.0 %
30.0	35	合計	

2. 水		指標	
評価	最大加点	必須項目	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、運用管理体制構築しモニタリング実施	水使用量(目標値) 675.7 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	
		根拠等 オフィス水計算ソフトによる	水使用量(計画値) 695.0 L/m <sup>2</sup> ・年
0		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	
		根拠等 2018/10-2019-9実績	水使用量(実績値) 682.5 L/m <sup>2</sup> ・年
7.0	10	合計	

3. 資源利用/安全		指標	
評価	最大加点	必須項目	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 [1988年新築、新耐震]	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	
		根拠等 基準法に準拠	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	
		根拠等 該当なし	
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	
		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	該当なし
		② 非構造材料	該当なし
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材) 0 品目
1.0		3.3 躯体材料の耐用年数	評価しない
3.0	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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均
		根拠等 基準法に準拠	経過年数+今後の想定耐用年数
2.9	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	4.1,3.4.2,3.4.3の平均
3.8		根拠等 [受変電25、空調15、水槽25、ポンプ20年]	更新年数の平均値 21 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	
		根拠等 該当なし	自給率向上の取組数 0 項目
4.0		3.4.3 維持管理	
		根拠等 [12,3,4,5]について取り組み	維持管理に関する取組数 10 ポイント
10.9	20	合計	

4. 生物多様性/敷地		指標	
評価	最大加点	必須項目	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	5	根拠等 [自ら導入していない]	なし
		4.1 生物多様性の向上	
		根拠等 [I]について取り組み	②取組表による場合のポイント 1 ポイント
4.2対象外の時は点数を倍)	5	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 [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	
		根拠等 地下鉄駅徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離 8 分圏内
2.0	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 水害、液状化、地震動	リスクの合計数 3 種類
13.0	20	合計	

5. 屋内環境		指標	
評価	最大加点	必須項目	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	
3.7	5	根拠等 衛生管理基準に準拠	なし
4.0		5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3
		5.1.1 自然採光	
		根拠等 [開口率計算]	開口率 15.4 %
3.0		5.1.2 屋光利用設備	
		根拠等 該当なし	屋光利用設備 0 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能	
		根拠等 [開口率1/20.9]	自然換気有効開口面積 12.5 m <sup>2</sup>
3.0	5	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
10.7	15	合計	



#### 環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネに取り組み
- ・地下鉄駅徒歩3分の交通利便性

評価機関、評価員記名欄

---

認証機関記名欄