

# 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】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	JRE四条烏丸センタービル	敷地面積	1,394 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	京都市下京区綾小路通烏丸西入堂待者町159番地1	建築面積	1,106 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年8月1日
用途地域	商業地域、準防火地域	延床面積	9,441 m <sup>2</sup>	作成者	浦本 和博
建物用途	事務所	階数	地下1F、地上8F	不動産評価員番号	ふ-001160-27
竣工年月	2010年1月8日	構造	SRC造一部S造	確認日	-
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	300 人	確認者	-
		年間使用時間	5,800 時間/年	不動産評価員番号	-

評価結果		S ランク:★★★★★		≧ 78	
73.0	/100	合計	★★★★★	≧	78
(得点 / 満点)			★★★★★	≧	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	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	1	根拠等 1.2の実績値レベル3以上のため適合、前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制図、共同の省エネ対策有り	一次エネルギー(目標値)	1,228 MJ/m <sup>2</sup> ・年
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,240.6 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 C/S=1,240.6/1.676=0.741 ≤ 0.76	二次エネルギー(‘)	127.2 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(‘)	60.7 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)	一次エネルギー(実績値)	1,240.6 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 2023年～2024年の実績値を用いて評価、CO <sub>2</sub> 排出量を算出する係数は0.477kg-CO <sub>2</sub> /kWh(電気)	二次エネルギー(‘)	127.2 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(‘)	60.7 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	利用率	- %
		1.4 自然エネルギー 根拠等 購入なし		
29.0	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	根拠等 前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制図有り	水使用量(目標値)	516.6 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	349.9 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 算定ソフト利用、一部統計値を使用		
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価) 評価しない		
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	521.8 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 2023年～2024年の実績値を用いて評価		
9.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

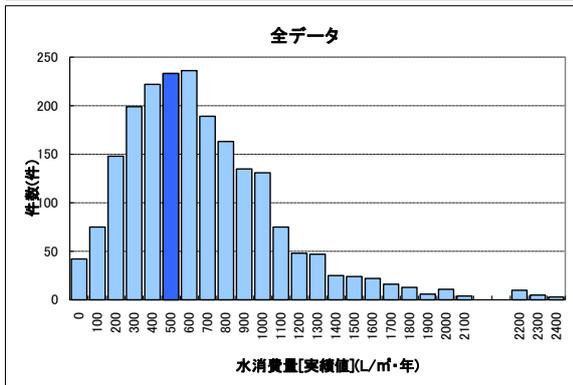
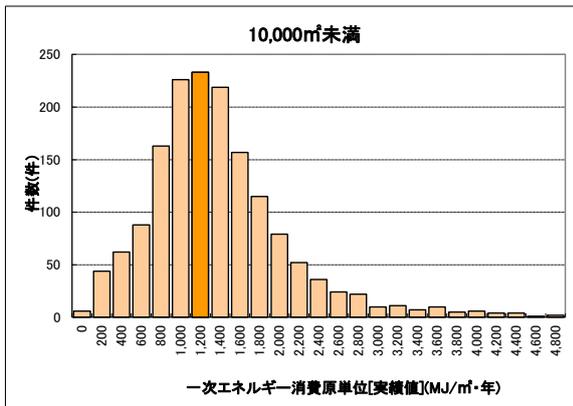
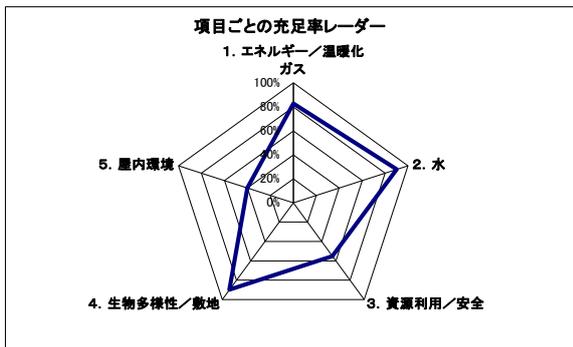
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等 新耐震基準に適合	なし	
3.0	3	3.1 高耐震・免震等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		3.1.1 耐震性 根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0	3	3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 購入なし		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料 主要構造部にリサイクル材を用いていない		
		② 非構造材料 非構造材料にリサイクル材を用いていない	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 評価しない		
		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
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/バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
4.0	4	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 変電設備25,発電機30,空調機15,ポンプ20,水槽25	更新年数の平均値	23 年
3.0	3	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 1,3の取組みが行われている	自給率向上の取組数	2 項目
4.0	3	3.4.3 維持管理 根拠等 2～6の取組みが行われている	維持管理に関する取組数	9 ポイント
1.0	3	3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 レベル3を満たしていない		
11.0	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		
8.0	10	根拠等 外来生物法を遵守、自ら導入していないことを確認	なし	
4.2対象外の時は点数を倍)		4.1 生物多様性の向上 根拠等 1,5の取組みが行われている	②取組表による場合のポイント数	2 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 根拠等 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定外		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等 京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅より 徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0	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 該当リスクなし	リスクの合計数	0 種類
18.0	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 記録を保管し数値の把握・管理を実施、一部基準値外項目は加湿器の設置提案、全熱交換器の改修予定	なし	
2.0	5	5.1 昼光利用		
1.0	1	5.1.1 自然採光 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
		根拠等 開口率10%未満	開口率	- %
4.0	4	5.1.2 昼光利用設備 根拠等 ハイサイドライト	昼光利用設備	1 種類
1.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等 自然換気有効開口面積が床面積の1/50未満	自然換気有効開口面積	- m <sup>2</sup>
3.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等 基準階天井高2.65m、十分な屋外情報が得られる窓を設置	天井高	2.5 m以上
6.0	15	合計		



**環境性能の特徴**

- ・設備機器の適切な管理によりエネルギー消費量が抑えられている。
- ・公共交通機関(駅)から徒歩2分圏内の立地で利便性が高い。
- ・災害リスクは該当せず、敷地の安全性が高い。