

# CASBEE®-建築(改修)(改修後) 評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-建築(改修)2014年版 ■使用評価ソフト: CASBEE-BD\_RN\_2014(v.3.01)

1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	MSH日本橋箱崎ビル	階数	地上25F地下3階
建設地	東京都中央区	構造	S造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	12,000 人
地域区分	6地域	年間使用時間	3,000 時間/年
建物用途	事務所、物販店、工場、等	改修後の想定使用年数	30 年
改修竣工年月	2024年12月 予定	改修工事期間	2023年11月~2024年12月
新築時竣工年月	1989年3月	評価の実施日	2024年8月1日
敷地面積	22,627 m <sup>2</sup>	作成者	牧田 知洋
建築面積	6,537 m <sup>2</sup>	確認日	2024年8月1日
延床面積	132,699 m <sup>2</sup>	確認者	岡田 孝介
改修目的	マルチテナント化	現在までの主な改修履歴	内装改修
		改修対象項目	躯体 無し 外装 窓(ガラス)改修 内装 内装改修 設備 空調、照明改修



### 2-1 建築物の環境効率(BEEランク&チャート)

**BEE = 1.5** ★★★★★☆

S: ★★★★★ A: ★★★★★ B+: ★★★★★ B: ★★★★★ C: ★

### 2-2 ライフサイクルCO<sub>2</sub>(温暖化影響チャート)

☆☆☆☆☆

30%: ☆☆☆☆☆ 60%: ☆☆☆☆☆ 80%: ☆☆☆☆☆ 100%: ☆☆☆☆☆ 100%超: ☆

標準計算

①参照値	100%
②建築物の取組み	76%
③上記+②以外の	76%
④上記+	76%

(kg-CO<sub>2</sub>/年・m<sup>2</sup>)

このグラフは、LR3中の「地球温暖化への配慮」の内容を、一般的な建物(参照値)と比べたライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量の目安で示したものです

### 2-3 大項目の評価(レーダーチャート)

### 2-4 中項目の評価(バーチャート)

#### Q 環境品質

Qのスコア = 3.1

##### Q1 室内環境

Q1のスコア = 3.2

音環境	4.0
温熱環境	3.0
光・視環境	2.7
空気質環境	3.7

##### Q2 サービス性能

Q2のスコア = 3.5

機能性	3.6
耐用性	3.5
対応性	3.3

##### Q3 室外環境(敷地内)

Q3のスコア = 2.6

生物環境	3.0
まちなみ	2.0
地域性・	3.0

#### LR 環境負荷低減性

LRのスコア = 3.5

##### LR1 エネルギー

LR1のスコア = 3.8

建物の	4.0
自然エネ	3.0
設備システ	4.0
効率的	4.0

##### LR2 資源・マテリアル

LR2のスコア = 3.5

水資源	3.4
非再生材料の	3.8
汚染物質	2.7

##### LR3 敷地外環境

LR3のスコア = 3.2

地球温暖化	3.9
地域環境	3.0
周辺環境	2.8

3 設計上の配慮事項		その他
<b>総合</b> マルチテナント化のリニューアル工事にあたり、ガラスの複層化や照明のLED化等の省エネ改修の他、今の時代にふさわしい電気容量やセキュリティ対応、エントランスやカフェテリアなど共用部の内装改修をおこなった。		0
<b>Q1 室内環境</b> 室内騒音レベルをNC40以下に抑えた 床と天井の2面を吸音としている 全般照明 机上500LX以上 1000LX未満 喫煙室を限定して設置	<b>Q2 サービス性能</b> 各階への通信シャフト(スペース)を整備 防汚性、耐久性に優れた内装材を使用 通信手段の多様化、浸水対策、メタル電話回線 構造材を痛めることなく修繕、更新ができる	<b>Q3 室外環境(敷地内)</b> 外構緑化指数20%以上 敷地の植栽条件に対応した緑地づくり、建物の利用者や地域住民が親しめる環境・施設の確保など
<b>LR1 エネルギー</b> 主要用途別エネルギー消費の傾向把握などで妥当性の確認ができる 建物全体のエネルギー消費量の目標値に対して実績値が把握されている	<b>LR2 資源・マテリアル</b> 節水コマに加えて、省水型機器を使用している リサイクル資材を3種以上使用している 再利用できるユニット部材を使用するなどの取組み	<b>LR3 敷地外環境</b> 基準以上の工夫により汚水処理負荷を抑制している 交通負荷抑制に関する取組みを行っている

■CASBEE: Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (建築環境総合性能評価システム)  
 ■Q: Quality (建築物の環境品質)、L: Load (建築物の環境負荷)、BEE: Built Environment Efficiency (建築物の環境効率)  
 ■「ライフサイクルCO<sub>2</sub>」とは、建築物の部材生産・建設から運用、改修、解体廃棄に至る一生涯の間の二酸化炭素排出量を、建築物の寿命年数で除した年間二酸化炭素排出量のこと  
 ■評価対象のライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量は、Q2、LR1、LR2中の建築物の寿命、省エネルギー、省資源などの項目の評価結果から自動的に算出される

**CASBEE-建築(改修)2014年版**  
**MSH日本橋箱崎ビル**

■使用評価マニュアル: CASBEE-建築(改修)2014年版  
 ■評価ソフト: CASBEE-BD\_RN\_2014(v.3.0)

④スコア表示シート									
配慮項目 [ ]内: CASBEE-既存の項目名	環境配慮設計の概要記入欄	建物全体・共用部分			住居・宿泊部分			全体	
		改修前	改修後	重み係数	改修前	改修後	重み係数	改修前	改修後
<b>Q 建築物の環境品質</b>								<b>2.9</b>	<b>3.1</b>
<b>Q1 室内環境</b>				<b>0.4</b>	<b>0.4</b>			<b>3.0</b>	<b>3.2</b>
<b>1 音環境</b>		<b>3.1</b>	<b>4.0</b>	0.15	0.15	-	-		<b>3.1</b>
1.1 騒音	室内騒音レベルをNC40以下に抑えた	<b>3.0</b>	<b>4.0</b>	0.41	0.41	-	-		
1.2 遮音		<b>3.0</b>	<b>4.2</b>	0.41	0.41	-	-		
1 開口部遮音性能	開口部改修によりT2以上の遮音性を確保	-	5.0	-	0.60	-	-		
2 界壁遮音性能		3.0	3.0	1.00	0.40	-	-		
3 界床遮音性能(軽量衝撃源)		-	-	-	-	-	-		
4 界床遮音性能(重量衝撃源)		-	-	-	-	-	-		
1.3 吸音	床と天井の2面を吸音としている	<b>4.0</b>	<b>4.0</b>	0.18	0.18	-	-		
<b>2 温熱環境</b>		<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.35	0.35	-	-	<b>3.0</b>	<b>3.0</b>
2.1 室温制御		<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.50	0.50	-	-		
1 室温		3.0	3.0	0.38	0.38	-	-		
2 外皮性能		3.0	3.0	0.25	0.25	-	-		
3 ゾーン別制御性		3.0	3.0	0.37	0.37	-	-		
2.2 湿度制御		<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.20	0.20	-	-		
2.3 空調方式		<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.30	0.30	-	-		
1 上下温度差		3.0	3.0	0.50	0.50	-	-		
2 平均気流速度		3.0	3.0	0.50	0.50	-	-		
<b>3 光・視環境</b>		<b>3.0</b>	<b>2.7</b>	0.25	0.25	-	-	<b>3.0</b>	<b>2.7</b>
3.1 昼光利用		<b>3.0</b>	<b>1.8</b>	0.30	0.30	-	-		
1 昼光率		3.0	1.0	0.60	0.60	-	-		
2 方位別開口		-	-	-	-	-	-		
3 昼光利用設備		3.0	3.0	0.40	0.40	-	-		
3.2 グレア対策		<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.30	0.30	-	-		
1 昼光制御		3.0	3.0	1.00	1.00	-	-		
2 映り込み対策		-	-	-	-	-	-		
3.3 照度	全般照明 机上500LX以上 1000LX未満	<b>3.0</b>	<b>4.0</b>	0.15	0.15	-	-		
3.4 照明制御		<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.25	0.25	-	-		
<b>4 空気質環境</b>		<b>2.8</b>	<b>3.7</b>	0.25	0.25	-	-	<b>2.8</b>	<b>3.7</b>
4.1 発生源対策		<b>3.0</b>	<b>4.1</b>	0.50	0.56	-	-		
1 化学汚染物質	告示対象外及びF☆☆☆☆の建材使用率90%以上	3.0	5.0	0.50	0.57	-	-		
2 アスベスト対策		3.0	3.0	0.50	0.43	-	-		
4.2 換気		<b>2.6</b>	<b>2.6</b>	0.30	0.27	-	-		
1 換気量	30m <sup>3</sup> /h人以上	4.0	4.0	0.33	0.33	-	-		
2 自然換気性能		3.0	3.0	0.33	0.33	-	-		
3 取り入れ外気への配慮		1.0	1.0	0.33	0.33	-	-		
4.3 運用管理		<b>3.0</b>	<b>4.0</b>	0.20	0.18	-	-		
1 CO <sub>2</sub> の監視		3.0	3.0	0.50	0.50	-	-		
2 喫煙の制御	喫煙室を限定して設置	3.0	5.0	0.50	0.50	-	-		
<b>Q2 サービス性能</b>				<b>0.3</b>	<b>0.3</b>			<b>3.1</b>	<b>3.5</b>
<b>1 機能性</b>		<b>2.8</b>	<b>3.6</b>	0.40	0.40	-	-	<b>2.8</b>	<b>3.6</b>
1.1 機能性・使いやすさ		<b>2.3</b>	<b>3.3</b>	0.40	0.40	-	-		
1 広さ・収納性		3.0	3.0	0.33	0.33	-	-		
2 高度情報通信設備対応	各階への通信シャフト(スペース)を整備	3.0	4.0	0.33	0.33	-	-		
3 バリアフリー計画		1.0	3.0	0.34	0.34	-	-		
1.2 心理性・快適性		<b>3.0</b>	<b>4.3</b>	0.30	0.29	-	-		
1 広さ感・景観		3.0	3.0	0.30	0.31	-	-		
2 リフレッシュスペース	各階に自販機を設置	3.0	5.0	0.30	0.34	-	-		
3 内装計画	評価する取り組み 4つの項目	3.0	5.0	0.40	0.35	-	-		
1.3 維持管理		<b>3.5</b>	<b>3.5</b>	0.30	0.30	-	-		
1 メンテナンスに配慮した設計[総合的な取り組み]	防汚性、耐久性に優れた内装材を使用	4.0	4.0	0.50	0.50	-	-		
2 維持管理用機能の確保 [清掃管理業務]		3.0	3.0	0.30	0.50	-	-		
3 衛生管理業務		3.0	-	0.20	-	-	-		
<b>2 耐用性・信頼性</b>		<b>3.5</b>	<b>3.5</b>	0.30	0.30	-	-	<b>3.5</b>	<b>3.5</b>
2.1 耐震・免震		<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.25	0.34	-	-		
1 耐震性		3.0	3.0	0.80	0.80	-	-		
2 免震制振性能		3.0	3.0	0.20	0.20	-	-		
2.2 部品・部材の耐用年数		<b>3.6</b>	<b>3.8</b>	0.25	0.32	-	-		
1 躯体材料の耐用年数		3.0	3.0	0.25	0.22	-	-		
2 外壁仕上げ材の補修必要間隔	耐用年数が長い外壁仕上げ材を使用	5.0	5.0	0.25	0.22	-	-		
3 主要内装仕上げ材の更新必要間隔	耐用年数が長い内装仕上げ材を使用	-	5.0	-	0.13	-	-		
4 空調換気ダクトの更新必要間隔		3.0	3.0	0.13	0.11	-	-		
5 空調・給排水配管の更新必要間隔	主要用途上位3種のほぼ全てにD以上を使用	4.0	4.0	0.13	0.11	-	-		
6 主要設備機器の更新必要間隔		3.0	3.0	0.25	0.22	-	-		
2.3 適切な更新		<b>3.7</b>	-	0.25	-	-	-		
1 屋上(屋根)・外壁仕上げ材の更新		3.0	-	0.42	-	-	-		
2 配管・配線材料の更新		3.0	-	0.42	-	-	-		
3 主要設備機器の更新		3.0	-	0.42	-	-	-		
2.4 信頼性		<b>4.0</b>	<b>4.0</b>	0.25	0.34	-	-		
1 空調・換気設備	地震時の部分的被害が全体機能停止を引き起こさない	5.0	5.0	0.20	0.20	-	-		
2 給排水・衛生設備		3.0	3.0	0.20	0.20	-	-		
3 電気設備	非常用発電設備、無停電電源設備、受変電設備の浸	5.0	5.0	0.20	0.20	-	-		
4 機械・配管支持方法		3.0	3.0	0.20	0.20	-	-		
5 通信・情報設備	通信手段の多様化、浸水対策、メタル電話回線	4.0	4.0	0.20	0.20	-	-		

<b>3 対応性・更新性</b>			<b>3.2</b>	<b>3.3</b>	0.30	0.30	-	-			<b>3.2</b>	<b>3.3</b>
<b>3.1 空間のゆとり</b>			<b>3.4</b>	<b>4.0</b>	0.30	0.30	-	-				
1 階高のゆとり		3.8m以上の階高確保	3.0	4.0	0.60	0.60	-	-				
2 空間の形状・自由さ		基準階 片側約1500㎡の無柱空間 壁長さ比率0.14	4.0	4.0	0.40	0.40	-	-				
<b>3.2 荷重のゆとり</b>			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.30	0.30	-	-				
<b>3.3 設備の更新性</b>			<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	0.40	0.40	-	-				
1 空調配管の更新性		構造材を痛めることなく修繕、更新ができる	3.0	3.0	0.20	0.20	-	-				
2 給排水管の更新性			4.0	4.0	0.20	0.20	-	-				
3 電気配線の更新性			3.0	3.0	0.10	0.10	-	-				
4 通信配線の更新性			3.0	3.0	0.10	0.10	-	-				
5 設備機器の更新性			3.0	3.0	0.20	0.20	-	-				
6 バックアップスペースの確保			3.0	3.0	0.20	0.20	-	-				
<b>Q3 室外環境(敷地内)</b>					<b>0.3</b>	<b>0.3</b>					<b>2.6</b>	<b>2.6</b>
<b>1 生物環境の保全と創出[生物環境の保全]</b>			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.30	0.30	-	-			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>
<b>2 まちなみ・景観への配慮</b>			<b>2.0</b>	<b>2.0</b>	0.40	0.40	-	-			<b>2.0</b>	<b>2.0</b>
<b>3 地域性・アメニティへの配慮</b>			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.30	0.30	-	-			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>
3.1 地域性への配慮、快適性の向上			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.50	0.50	-	-				
3.2 敷地内温熱環境の向上			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.50	0.50	-	-				
<b>LR 建築物の環境負荷低減性</b>											<b>3.0</b>	<b>3.5</b>
<b>LR1 エネルギー</b>					<b>0.4</b>	<b>0.4</b>					<b>3.2</b>	<b>3.8</b>
<b>1 建物外皮の熱負荷抑制</b>		BPI 0.9	<b>1.0</b>	<b>4.0</b>	0.18	0.18	-	-			<b>1.0</b>	<b>4.0</b>
<b>2 自然エネルギー利用</b>			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.10	0.10	-	-			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>
<b>3 設備システムの高効率化</b>			<b>4.0</b>	<b>4.0</b>	0.51	0.51	-	-			<b>4.0</b>	<b>4.0</b>
3.1 集合住宅以外の評価(3.1a, 3.1b)		BEIm 0.71	4.0	4.0	-	1.00	-	-				
3.1 集合住宅の評価(3.1c)			-	-	-	-	-	-				
3.2 実績値を用いた総合評価			4.0	-	0.90	-	-	-				
<b>4 効率的運用</b>			<b>3.5</b>	<b>4.0</b>	0.20	0.20	-	-			<b>3.5</b>	<b>4.0</b>
集合住宅以外の評価		主要用途別エネルギー消費の傾向把握などで妥当性 建物全体のエネルギー消費量の目標値に対して実績	<b>3.5</b>	<b>4.0</b>	1.00	1.00	-	-				
4.1 モニタリング			3.0	4.0	0.50	0.50	-	-				
4.2 運用管理体制			4.0	4.0	0.50	0.50	-	-				
集合住宅の評価			-	-	-	-	-	-				
4.1 モニタリング			-	-	-	-	-	-				
4.2 運用管理体制			-	-	-	-	-	-				
<b>LR2 資源・マテリアル</b>					<b>0.3</b>	<b>0.3</b>					<b>2.7</b>	<b>3.5</b>
<b>1 水資源保護</b>			<b>3.4</b>	<b>3.4</b>	0.20	0.20	-	-			<b>3.4</b>	<b>3.4</b>
1.1 節水		節水コマに加えて、省水型機器を使用している	<b>4.0</b>	<b>4.0</b>	0.40	0.40	-	-				
1.2 雨水利用・雑排水再利用			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.60	0.60	-	-				
1 雨水利用システム導入の有無 [雨水利用率]			3.0	3.0	0.70	0.70	-	-				
2 雑排水等利用システム導入の有無 [雑排水再利用率]			3.0	3.0	0.30	0.30	-	-				
<b>2 非再生性資源の使用量削減</b>			<b>2.6</b>	<b>3.8</b>	0.60	0.60	-	-			<b>2.6</b>	<b>3.8</b>
2.1 材料使用量の削減			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.10	0.10	-	-				
2.2 既存建築躯体等の継続使用			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.20	0.20	-	-				
2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用			3.0	3.0	0.20	0.20	-	-				
2.4 躯体材料以外におけるリサイクル材の使用		リサイクル資材を3種以上使用している	1.0	5.0	0.20	0.20	-	-				
2.5 持続可能な森林から産出された木材			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.10	0.10	-	-				
2.6 部材の再利用可能性向上への取組み		再利用できるユニット部材を使用するなどの取組み	<b>3.0</b>	<b>5.0</b>	0.20	0.20	-	-				
<b>3 汚染物質含有材料の使用回避</b>			<b>2.7</b>	<b>2.7</b>	0.20	0.20	-	-			<b>2.7</b>	<b>2.7</b>
3.1 有害物質を含まない材料の使用			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.30	0.30	-	-				
3.2 フロン・ハロンの回避			<b>2.6</b>	<b>2.6</b>	0.70	0.70	-	-				
1 消火剤			2.0	2.0	0.33	0.33	-	-				
2 発泡剤(断熱材等)			3.0	3.0	0.33	0.33	-	-				
3 冷媒			3.0	3.0	0.33	0.33	-	-				
<b>LR3 敷地外環境</b>					<b>0.3</b>	<b>0.3</b>					<b>3.0</b>	<b>3.2</b>
<b>1 地球温暖化への配慮</b>			<b>3.4</b>	<b>3.9</b>	0.33	0.33	-	-			<b>3.4</b>	<b>3.9</b>
<b>2 地域環境への配慮</b>			<b>2.9</b>	<b>3.0</b>	0.33	0.33	-	-			<b>2.9</b>	<b>3.0</b>
2.1 大気汚染防止			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.25	0.25	-	-				
2.2 温熱環境悪化の改善			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.50	0.50	-	-				
2.3 地域インフラへの負荷抑制			<b>2.7</b>	<b>3.0</b>	0.25	0.25	-	-				
1 雨水排水負荷低減		基準以上の工夫により汚水処理負荷を抑制している 交通負荷抑制に関する取組みを行っている	<b>1.0</b>	<b>1.0</b>	0.25	0.25	-	-				
2 汚水処理負荷抑制			3.0	4.0	0.25	0.25	-	-				
3 交通負荷抑制			4.0	4.0	0.25	0.25	-	-				
4 廃棄物処理負荷抑制			3.0	3.0	0.25	0.25	-	-				
<b>3 周辺環境への配慮</b>			<b>2.7</b>	<b>2.8</b>	0.40	0.40	-	-			<b>2.7</b>	<b>2.8</b>
3.1 騒音・振動・悪臭の防止			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.33	0.33	-	-				
1 騒音			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.33	0.33	-	-				
2 振動			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.33	0.33	-	-				
3 悪臭			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.33	0.33	-	-				
3.2 風害、砂塵、日照阻害の抑制			<b>2.3</b>	<b>2.3</b>	0.40	0.40	-	-				
1 風害の抑制			<b>2.0</b>	<b>2.0</b>	0.70	0.70	-	-				
2 砂塵の抑制			-	-	-	-	-	-				
3 日照阻害の抑制			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.30	0.30	-	-				
3.3 光害の抑制			<b>3.0</b>	<b>3.7</b>	0.20	0.20	-	-				
1 外に漏れる光への対策		広告物照明なし 配慮事項過半数対応	<b>3.0</b>	<b>4.0</b>	0.70	0.70	-	-				
2 昼光の建物外壁による反射光への対策			<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	0.30	0.30	-	-				