

CASBEE®-不動産

【オフィス】

I 評価結果 I

■ 使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【オフィス】(2016年版)

v1.2

建物概要	建物名称	カラスマプラザ21	敷地面積	1,835 m ²	評価の段階	運用段階評価
	建設地	京都府京都市中京区烏丸通六角下ル七親町634	建築面積	1,568 m ²	評価の実施日	2019年1月15日
	用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	11,289 m ²	作成者	岩丸淳
	建物用途	事務所	階数	地下1階 地上8階	不動産評価員番号	ふ-000137-23
	竣工年月	1986年11月11日	構造	SRC造	確認日	2019年1月15日
	直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	641 人	確認者	岩丸淳
			年間使用時間	2,500 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000137-23

評価結果	66.4 /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			

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、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	1,644.0 MJ/m ² ・年
	0.0	加点 1	根拠等	一次エネルギー(計画値)	1,644.0 MJ/m ² ・年
	20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	1,358.8 kWh/m ² ・年
			実績値との比較 C/S=1,644/2,068=0.795	CO2排出量(*)	88.2 kg-CO ₂ /m ² ・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)	1,644.0 MJ/m ² ・年
			実績値を使用	二次エネルギー(*)	1,358.8 kWh/m ² ・年
			1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	88.2 kg-CO ² /m ² ・年
	3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	— %
			根拠等 特になし		
	27.0	35	合計		

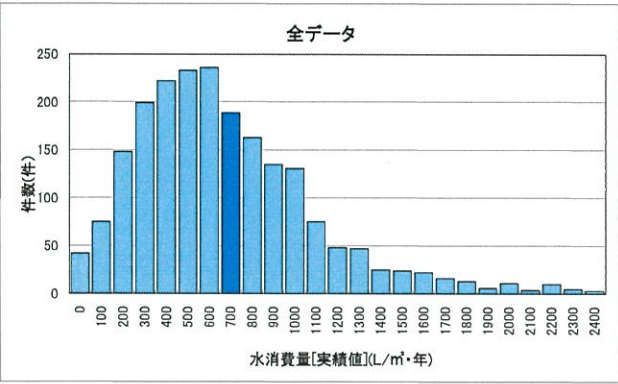
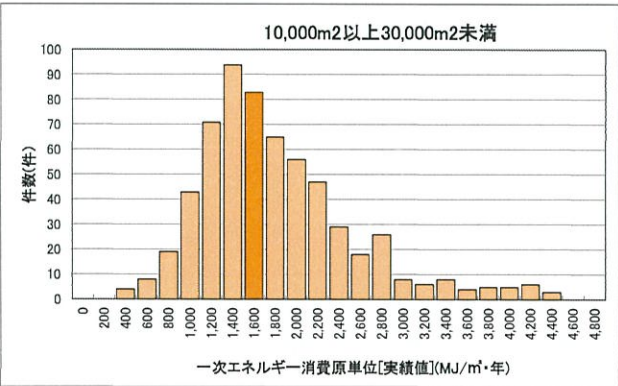
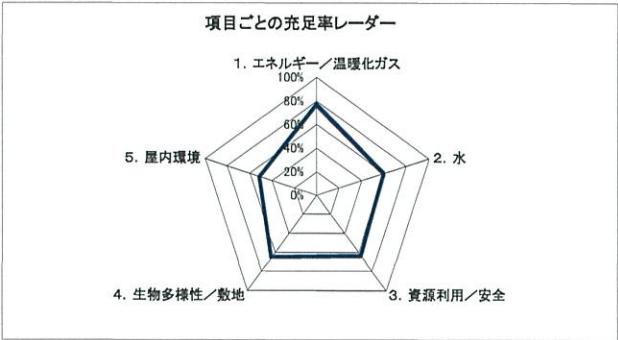
2. 水	評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
	適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	693.0 L/m ² ・年
	3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	962.6 L/m ² ・年
			根拠等 雨水利用等なし		
	3.0	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
			2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	786.0 L/m ² ・年
			根拠等 実績値を使用		
	6.0	10	合計		

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	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	なし
	3.0		3.1.1 耐震性		
			根拠等 建築基準法レベル		
	3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
			根拠等 特になし		
	3.5	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	
	3.0		① 躯体材料	特になし	
	4.0		② 非構造材料	ビニルタイル、岩綿吸音板	リサイクル材品目数(非構造材)
			3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	2 品目
	4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
			根拠等 ERIによる	経過年数+今後の想定耐用年	65 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	1,3,4.2,3,4.3の平均	
	3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
			根拠等 別途計算式による	更新年数の平均値	13~30 年
	2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
			根拠等 重要負荷に非常用発電機からの電力を供給	自給率向上の取組数	1 項目
	1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	— ポイント
			根拠等 特になし		
	12.7	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		
	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	1 ポイント
			根拠等 外来生物法を遵守		
	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 生物資源の利用		
	5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
			根拠等 土壌汚染対策法の要措置区域にない		
	5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
			根拠等 駅に近接	鉄道駅またはバス停からの距離	4 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 水害リスク、液状化リスクがあるが、有効な防災対策を行っている	リスクの合計数	2 種類
	13.0	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 空気環境測定の実施記録有		
	1.7	5	5.1 昼光利用	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		
			根拠等 開口率10%未満	開口率	4.6 %
	3.0		5.1.2 昼光利用設備		
			根拠等 なし	昼光利用設備	— 種類
	3.0	5	5.2 自然換気性能		
			根拠等 自然換気有効開口面積が居室面積の1/50以上	自然換気有効開口面積	21.3 m ²
	3.0	5	5.3 眺望・視環境		
			根拠等 事務室の天井:2.5m	天井高	2.5 m以上
	7.7	15	合計		

カラスマプラザ21



環境性能の特徴

- ・エネルギーの使用実績が統計データの上位範囲にあるため、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・躯体の耐用年数や主要設備機器の更新間隔の長さ、非構造材料へのリサイクル材の採用が、資源利用/安全の項目で評価点を高めている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

CASBEE®-不動産

【店舗】

評価結果

■ 使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【店舗】(2016年版)

v1.2

建物概要	建物名称 カラスマプラザ21	敷地面積 1,835 m ²	評価の段階 評価の実施日 作成者 不動産評価員番号 確認日 確認者 不動産評価員番号	運用段階評価 2019年1月15日 岩丸淳 ふ-000137-23 2019年1月15日 岩丸淳 ふ-000137-23
	建設地 京都市中京区烏丸通六角下ル七経音町634番	建築面積 1,568 m ²		
	用途地域 商業地域、防火地域	延床面積 420 m ²		
	建物用途 店舗	階数 地下1階 地上8階		
	竣工年月 1986年11月11日	構造 SRC造		
	直近の大規模改修実施年月 なし	常勤者・末場者 6・360人		
		年間使用日数 365日/年		

評価結果	71.4 / 100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★ A ランク:★★★★ B+ランク:★★★ B ランク:★★	78 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 適合 0.0	最大加点 1	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 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング実施、運用管理体制の構築	指標 一次エネルギー(目標値)	評価値 3.097 MJ/m ² ・年
	25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 実績値との比較 C/S=3.097/19.826=0.156	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	3.097.0 MJ/m ² ・年 277.2 kWh/m ² ・年 166.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
	5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 実績値を使用	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	3.097.0 MJ/m ² ・年 277.2 kWh/m ² ・年 166.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
	3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 1.4 自然エネルギー	評価しない	
	33.0	35	合計	利用率	— %

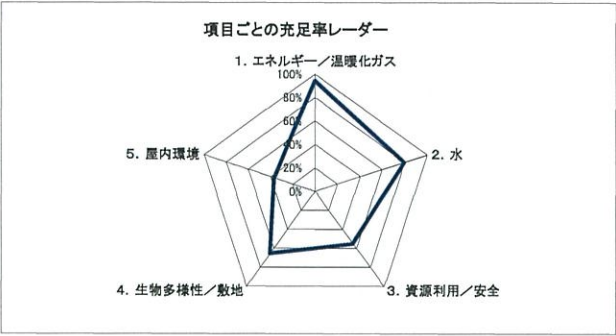
2. 水	評価 適合 3.0	最大加点 5	必須項目 目標設定、モニタリング、運用管理体制 目標設定、モニタリングの実施	指標 水使用量(目標値)	評価値 2,532.0 L/m ² ・年
	5.0	5	2.1 水使用量(計算値) 2.2 水使用量(仕様評価) 2.3 水使用量(実績値)	水使用量(計画値) 水使用量(実績値)	24,696.4 L/m ² ・年 2,532.0 L/m ² ・年
	8.0	10	合計		

3. 資源利用/安全	評価 適合 3.0	最大加点 5	必須項目 新耐震基準への適合またはIs値、If値 新耐震基準への適合	指標 なし	評価値
	3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 3.1.2 免震・制震・制振性能	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価 建築基準法レベル	
	4.5	10	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 躯体材料 ② 非構造材料 3.2.2 廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する 特になし ビニルタイル、岩綿吸音板 リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
	4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数 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 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 3.4.3 維持管理	根拠等 特になし 経過年数+今後の想定耐用年数 更新年数の平均値 自給率向上の取組数 維持管理に関する取組数	— ポイント 65 年 13~30 年 1 項目 — ポイント
	13.7	25	合計		

4. 生物多様性/敷地	評価 適合 6.0	最大加点 10	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 外来生物法を遵守	指標 なし	評価値
	0.0	0	4.1 生物多様性の向上 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 4.3 公共交通機関の接近性 4.3.1 公共交通機関の接近性 4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 4.4 自然災害リスク対策	②取組表による場合のポイント なし 鉄道駅またはバス停からの距離 評価しない リスクの合計数	1 ポイント 4 分圏内 2 種類
	13.0	20	合計		

5. 屋内環境	評価 適合 1.7	最大加点 4	必須項目 建築物衛生管理基準の準則または質問票への適合 空気環境測定の実施記録有	指標 なし	評価値
	1.0	4	5.1 昼光利用 5.1.1 自然採光 5.1.2 昼光利用設備 5.2 自然換気性能 5.3 眺望・視環境	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 開口部なし 開口率 自然換気が可能な開口部なし 窓の設置なし	0.0 % — 種類 2.2 m以上
	3.7	10	合計		

カラスマプラザ21



環境性能の特徴

・エネルギーの使用実績が統計データの上位範囲にあるため、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
・水の使用実績や設備仕様・来客数から想定される水使用量が統計データの上位範囲にあるため、水の項目が高い点数となっている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄