

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応版) v1.1

評価結果

建物概要						
建物名称	友泉新横浜ビル	敷地面積	1,189.31	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目17番2	建築面積	918.60	m ²	評価の実施日	2022年12月1日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	9,496.98	m ²	作成者	中村 美央
建物用途	事務所	階数	地上10階 地下2階		不動産評価員番号	ふー000904-25
竣工年月	2000年12月21日	構造	RC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	262	人	確認者	
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果									
83.0 /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									

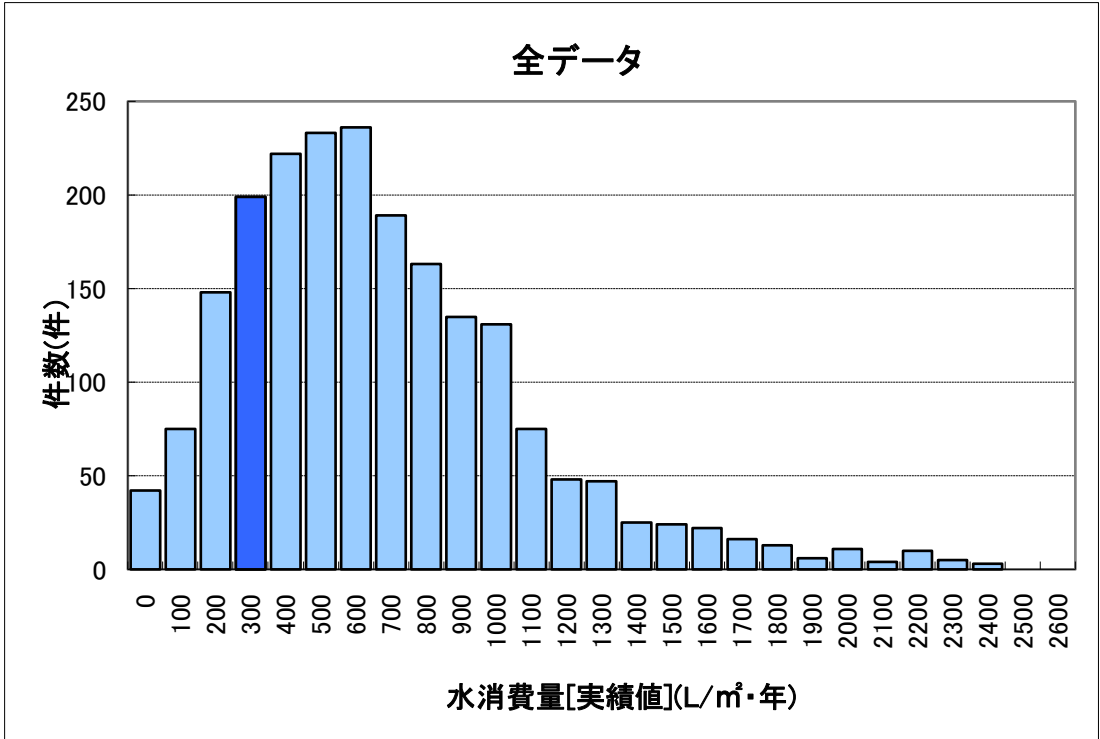
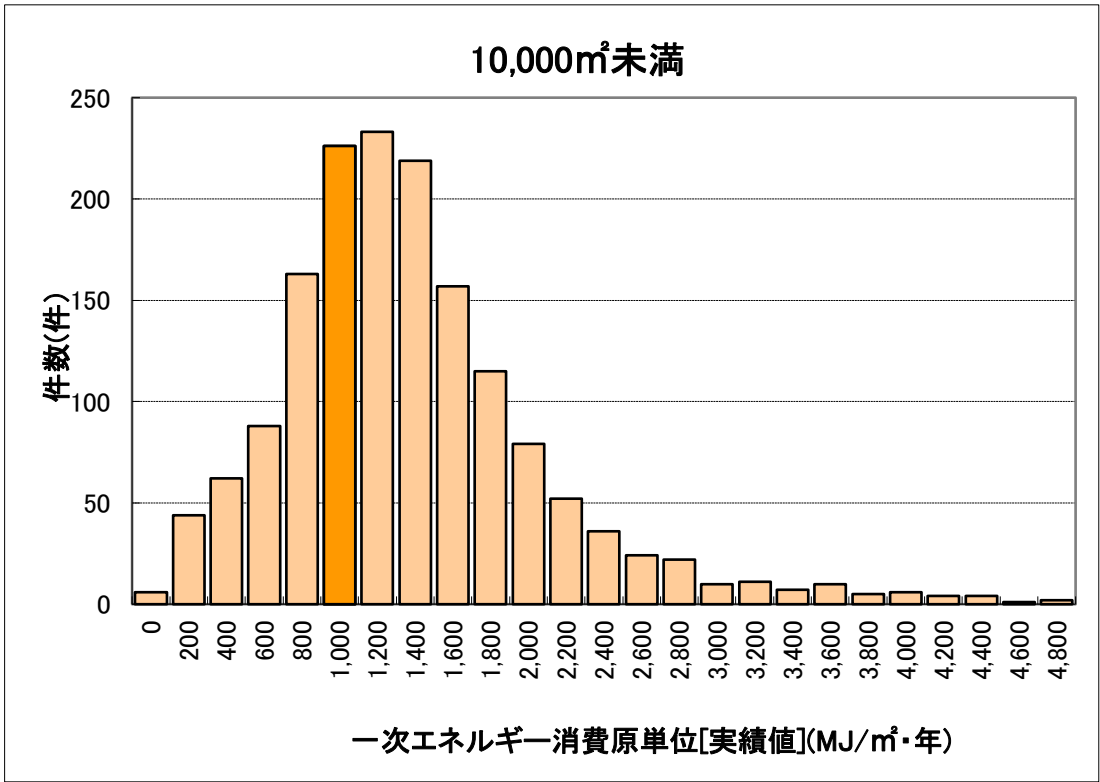
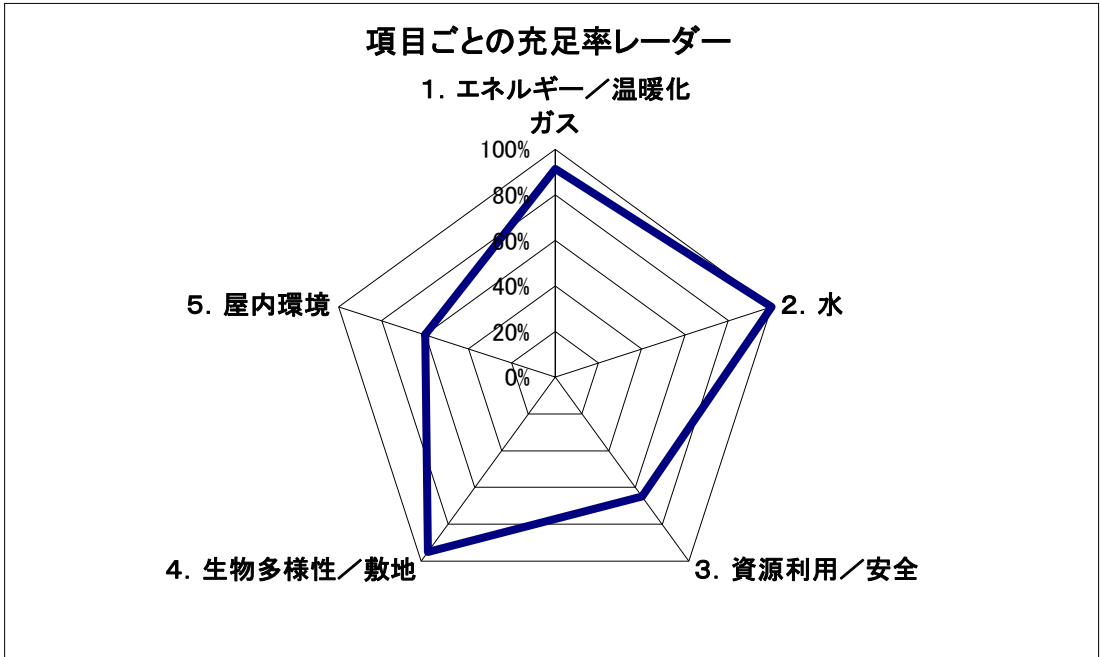
1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加			指標	(*は参考値)	評価値
適合		必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
1.0	加	根拠等	実績値レベル4。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)		1,045.2 MJ/m ² ・年
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)				
		根拠等	C/S=1055.8/1676=0.63	一次エネルギー(計画値)		1,055.8 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)		108.2 kWh/m ² ・年
			CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	CO2排出量(*)		49.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)				
		根拠等	2021/4-2022/3実績値	一次エネルギー(実績値)		1,055.8 MJ/m ² ・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(*)		108.2 kWh/m ² ・年
			CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	CO2排出量(*)		49.4 kg-CO ₂ /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				
		根拠等	自然エネルギーなし	利用率		0.0 %
32.0	35	合計				

2. 水						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等:目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)		374.3 L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフトによる	水使用量(計画値)		295.4 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)				
		根拠等	2021/4-2022/3実績値	水使用量(実績値)		374.3 L/m ² ・年
10.0	10	合計				

3. 資源利用／安全						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	: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	根拠等:2000年築、新耐震基準に適合	なし		
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価			
		根拠等	建築基準法に準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等:揺れを抑える装置を導入していない			
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制				
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する			
5.0		① 躯体材料	高炉セメント使用			
1.0		② 非構造材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)		0 品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数				
		根拠等	劣化対策等級2相当(ER物理的耐用年数65年)	経過年数+今後の想定耐用年		65 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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均			
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				
		根拠等	受変電25、非常用発電25、水槽30、ポンプ類20、空調15	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				
		根拠等	取組みなし	自給率向上の取組数		0 項目
4.0		3.4.3 維持管理				
		根拠等	2),3),4),5),6),7)について取り組み	維持管理に関する取組数		10 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策				
		根拠等	バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている			
13.0	20	合計				

4. 生物多様性／敷地						
評価	最大加			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	自ら導入していない。	なし		
10.0	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	1),2),3),5)について取り組み	②取組表による場合のポイント		4 ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・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	JR東海道新幹線・JR横浜線・横浜市営地下鉄ブルーライン線 新横浜駅から徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離		8 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			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策				
		根拠等	水害:対策あり、地震:対策あり	リスクの合計数		2 種類
19.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	: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	建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度について基準外の箇所があるが、換気や空調機の調整といった対策を施し、常態化を回避している。	なし		
2.0	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	開口率計算	開口率		6.4 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備				
		根拠等	ハイサイドライトあり	昼光利用設備		1 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能				
		根拠等	開口率計算。1/36.2≥1/50	自然換気有効開口面積		21.2 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境				
		根拠等	天井高2.7m、窓あり	天井高		2.7 m以上
9.0	15	合計				



環境性能の特徴

- ・テナントと共同して省エネ・節水に取り組む
- ・高い交通利便性(新横浜駅徒歩3分、複数路線利用可)
- ・生物多様性への良好な取組み
- ・自然災害リスク2種に対し、いずれも対策あり