

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	友泉新横浜一丁目ビル	敷地面積	1,233.66	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一丁目7番9	建築面積	921.20	m ²	評価の実施日	2022年11月30日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	8,317.33	m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	事務所	階数	地上10階 地下1階		不動産評価員番号	ふー000924-25
竣工年月	2003年2月21日	構造	S造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	195	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						
71.9	/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						

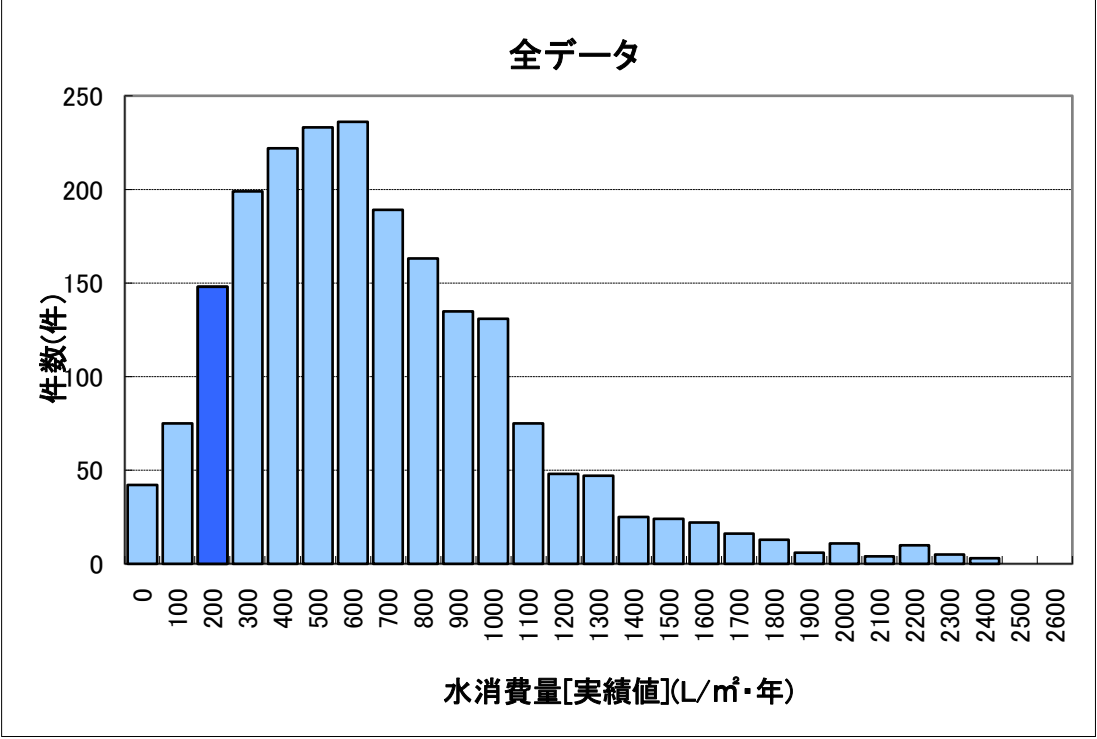
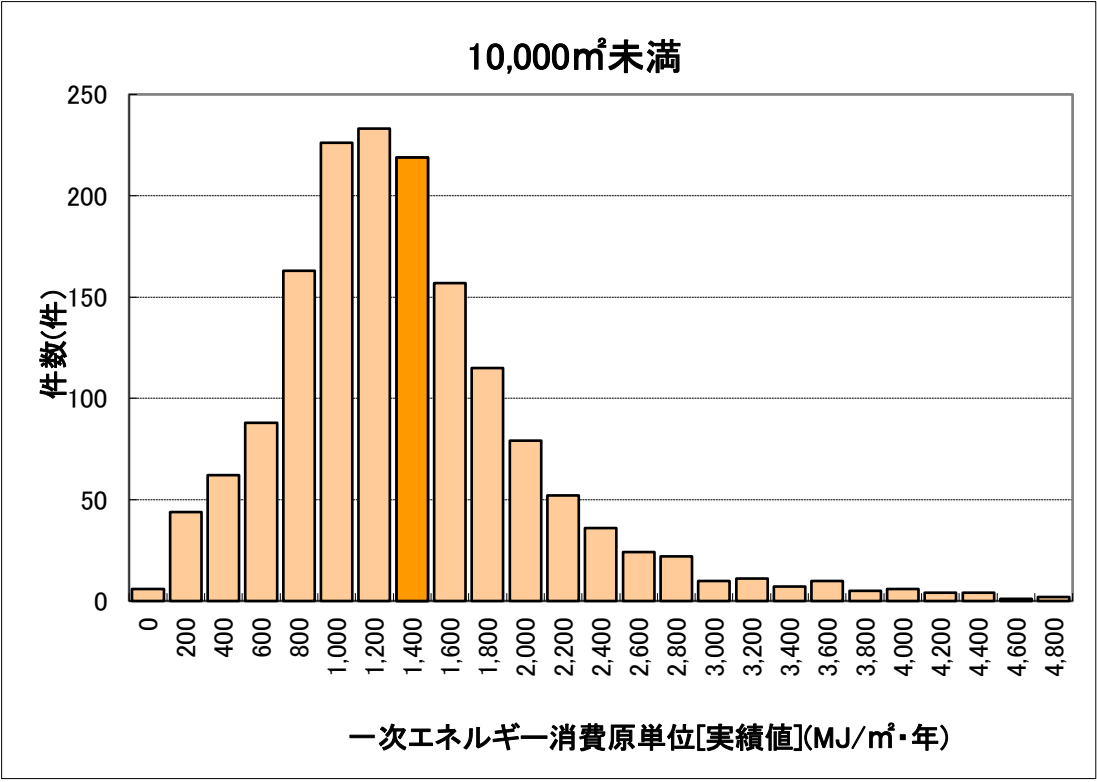
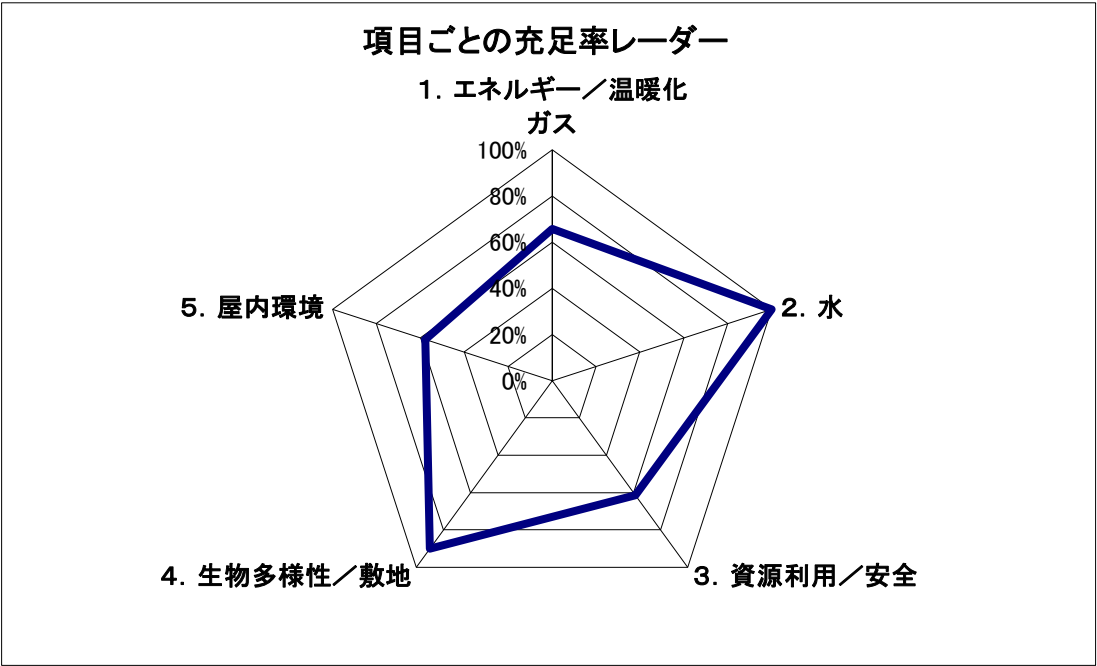
1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加点点	必須項目	指標	(*は参考値)	評価値	
適合		:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制				
1.0	加点点1	根拠等実績値レベル3。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)		1,578.7	MJ/m ² ・年
16.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)				
		根拠等C/S=1,594.7/1,676.0=0.951	一次エネルギー(計画値)		1,594.7	MJ/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)		163.4	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(*)		74.7	kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	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)		1,594.7	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、CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	二次エネルギー(*)		163.4	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)		74.7	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	%
23.0	35	合計				

2. 水						
評価	最大加点点	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)		260.1	L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)				
		根拠等水計算ソフトによる	水使用量(計画値)		257.2	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)		260.1	L/m ² ・年
10.0	10	合計				

3. 資源利用／安全						
評価	最大加点点	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2003年築、新耐震基準に適合	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ERより	経過年数＋今後の想定耐用年	60	年	
2.3	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			
4.0		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、空調15、ポンプ類20	更新年数の平均値	23	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	
3.0		3.4.3 維持管理				
		根拠等2),3),6),7)について取り組み	維持管理に関する取組数	7	ポイント	
1.0		3.4.4 バリアフリー対策				
		根拠等基準を満たしていない				
12.3	20	合計				

4. 生物多様性／敷地						
評価	最大加点点	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				
		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			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策				
		根拠等水害・地震・液状化:対策あり	リスクの合計数	3	種類	
18.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価	最大加点点	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、加湿器の設置、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。	なし			
3.7	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
4.0		5.1.1 自然採光				
		根拠等開口率計算	開口率	17.0	%	
3.0		5.1.2 昼光利用設備				
		根拠等該当なし	昼光利用設備	0	種類	
1.0	5	5.2 自然換気性能				
		根拠等開口率計算。1/135.8	自然換気有効開口面積	4.8	m ²	
4.0	5	5.3 眺望・視環境				
		根拠等天井高2.70m、窓あり	天井高	2.7	m以上	
8.7	15	合計				



環境性能の特徴

テナントと共同して省エネに取り組み
良好な水使用量実績
JR最寄り駅から徒歩3分の交通利便性
生物多様性について多様な在来種の導入、適切な維持管理等