

CASBEE[®]-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) v1.1

建物概要						
建物名称	ONEST元代々木スクエア	敷地面積	1,781.49	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区元代々木町30－13	建築面積	1,467.42	m ²	評価の実施日	2022年11月10日
用途地域	準住居地域(防火地域) 第一種住居地域(準防火地域)	延床面積	10,331.42	m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	事務所	階数	地上8階 地下2階		不動産評価員番号	ふ-000924-25
竣工年月	1993年11月25日	構造	SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	700	人	確認者	
		年間使用時間	4,380	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
76.6	/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					

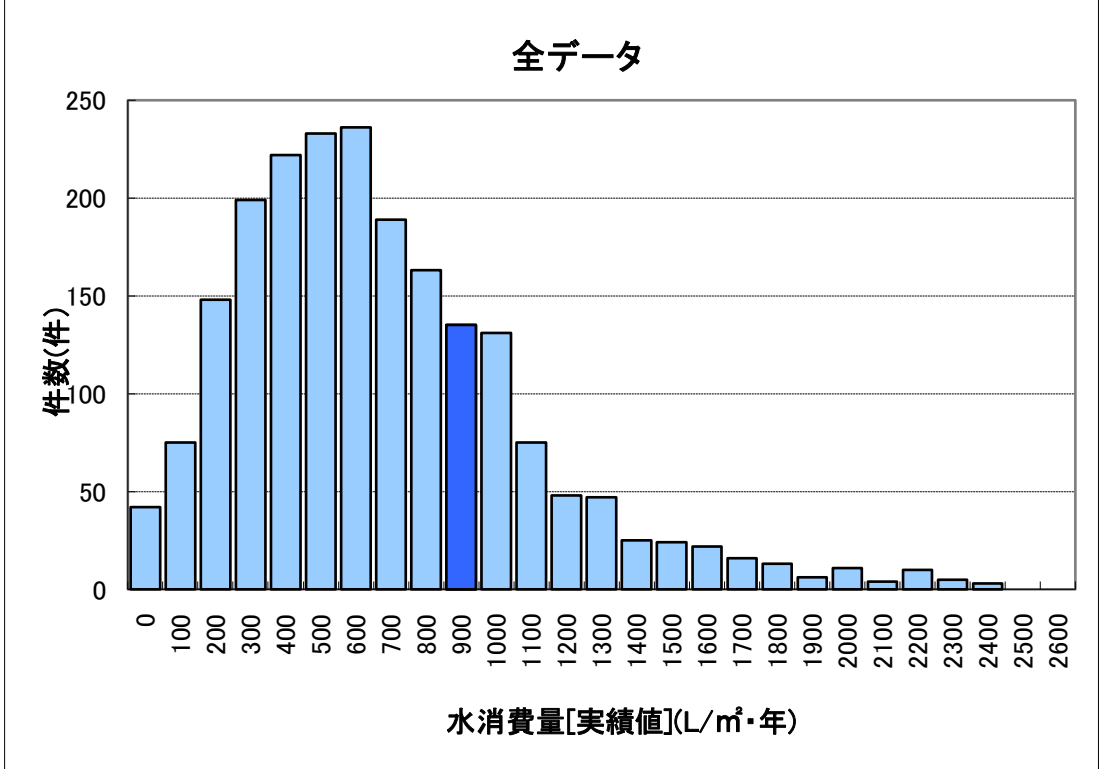
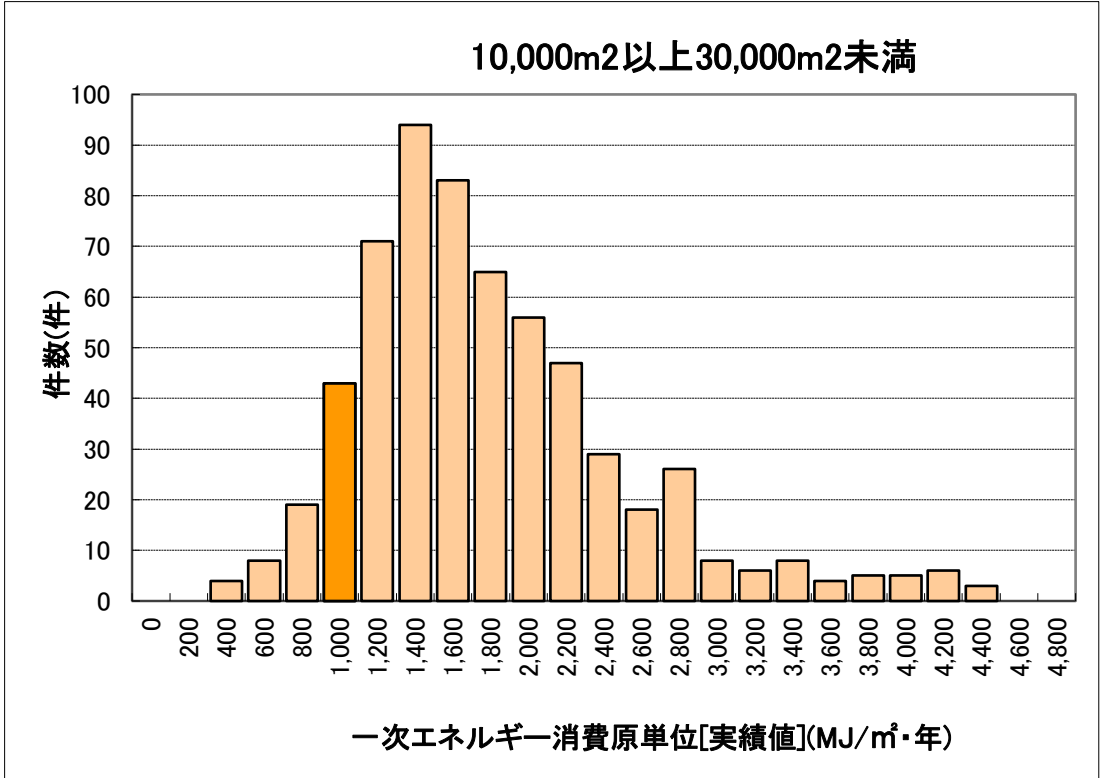
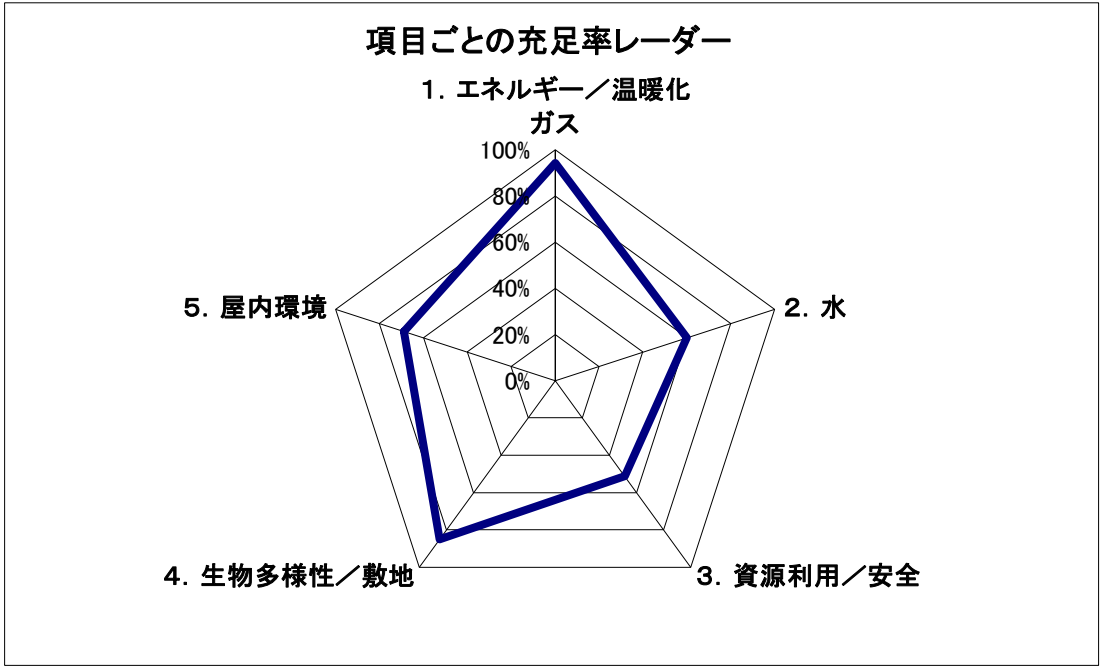
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標	(*)は参考値)	評価値
適合		:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
0.0	加点点1	根拠等実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(目標値)		1,095.7 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等C/S=1,106.8/2,068=0.535	一次エネルギー(計画値)		1,106.8 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)		113.4 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(*)		51.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	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)		1,106.8 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、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(*)		113.4 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)		51.8 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 %
33.0	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			
3.0	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)		927.9 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)		792.8 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
3.0	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)		927.9 L/m ² ・年
6.0	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1993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			
		3.1.2 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			
2.0	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		
		① 躯体材料	導入なし		
		② 非構造材料	導入なし		
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等建築基準法に準拠	経過年数＋今後の想定耐用年		0 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
		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
		3.4.3 維持管理			
		根拠等3),4),5),6)について取り組み	維持管理に関する取組数		8 ポイント
		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等基準を満たしていない			
10.3	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。なお、生態系被害防止外来種が1種類存するが、取得前に植栽されたものであり自ら導入していない。	なし		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等1),2)について取り組み	②取組表による場合のポイント		2 ポイント
4.2対象外の時は点数を倍)		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	根拠等要措置区域に該当しない	なし		
[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			
5.0		根拠等小田急小田原線 代々木八幡駅から徒歩4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			
		根拠等地震:対策あり、水害:対策あり	リスクの合計数		2 種類
17.0	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		
4.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
5.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等開口率計算	開口率		25.9 %
		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
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等機械換気	自然換気有効開口面積		0.0 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等天井高2.6m、窓あり	天井高		2.5 m以上
10.3	15	合計			



環境性能の特徴

- ・多様な樹種を導入
- ・駅徒歩4分の優れた交通利便性