

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) v.1.1

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	銀座一丁目ビル	敷地面積	382 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区銀座1丁目204-1他	建築面積	336 m ²	評価の実施日	2022年12月20日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,014 m ²	作成者	西川 弘将
建物用途	事務所	階数	地下1F 地上14F	不動産評価員番号	ふ-001144-27
竣工年月	2003年7月28日	構造	S造 一部 SRC造	確認日	2022年12月20日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	70 人	確認者	西川 弘将
		年間使用時間	2,000 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001144-27

評価結果		S ランク:★★★★★		≧	78
67.6 /100	合計	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)		★★★★★		≧	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		指標 (*は参考値)	評価値
評価	最大加算		
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	
0.0	加算1	根拠等 省エネ基準への適合(1.2:レベル3以上)、目標設定、モニタリング実施(年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値) 1,533 MJ/m ² ・年
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値) 1,533.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値との比較 C/S=0.915	二次エネルギー(*) 157.1 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*) 71.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 実績値を使用	一次エネルギー(実績値) 1,533.0 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*) 157.1 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*) 71.8 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 特になし	利用率 - %
23.0	35	合計	

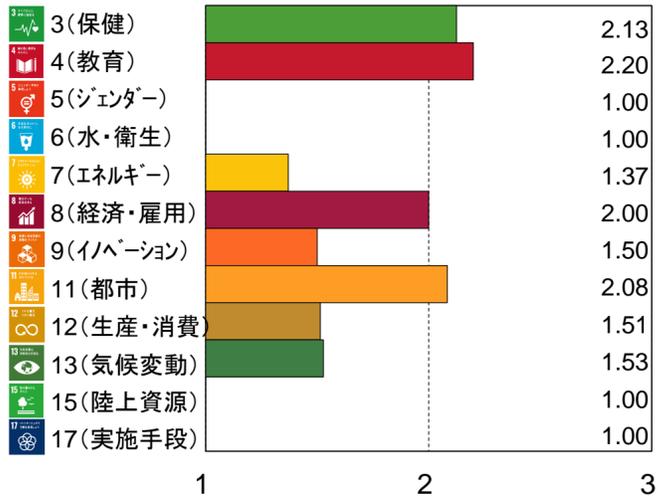
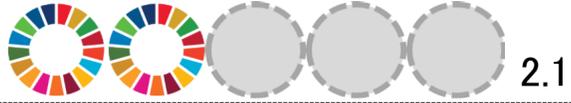
2. 水		指標	評価値
評価	最大加算		
適合	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値) 596.0 L/m ² ・年
		根拠等 水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料	水使用量(計画値) 663.0 L/m ² ・年
		根拠等 計算値:663L/m ² ・年	
0		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値) 596.0 L/m ² ・年
		根拠等 実績値を使用	
8.0	10	合計	

3. 資源利用/安全		指標	評価値
評価	最大加算		
適合	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値	
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし
5.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	各階の必要保有水平耐力を50%割増としている
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	1F共用部ビニル床タイルにマチコV、外構グレーチングタイルにピアツァOXを採用
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年 - 年
1.8	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
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	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	自給率向上の取組数 0 項目
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数 0 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	
13.3	20	合計	

4. 生物多様性/敷地		指標	評価値
評価	最大加算		
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	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし
		根拠等 外来生物法遵守	
		根拠等 沿道への植栽設置により、建物利用者が自然に親しめる環境を確保している	②取組表による場合のポイント 1 ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし
		根拠等 要措置区域外	
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	鉄道駅またはバス停からの距離 8 分圏内
		根拠等 地下鉄浅草線宝町駅から徒歩3分以内	
3.0	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	リスクの合計数 3 種類
		根拠等 自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料(自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料) 水害・液状化・地震リスクあり、3種類対策あり。	
14.0	20	合計	

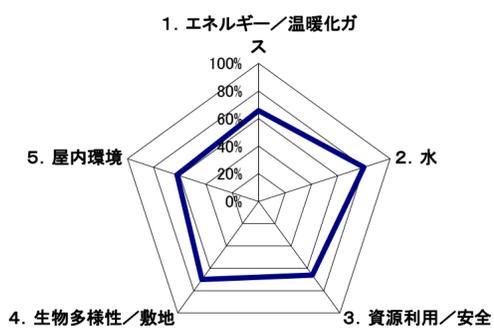
5. 屋内環境		指標	評価値
評価	最大加算		
適合	必須項目	:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	
		根拠等 空気環境測定の実施記録有り	なし
4.3	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3
5.0		5.1.1 自然採光	開口率 28.2 %
		根拠等 開口率:20%以上	
3.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備 0 種類
		根拠等 特になし	
1.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積 3.0 m ²
		根拠等 有効自然換気有効開口が居室床面積の1/50未満	
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高 2.7 m以上
		根拠等 天井高2.7m以上であり、十分な視環境を有する	
9.3	15	合計	

建築環境SDGsチェックリスト評価結果

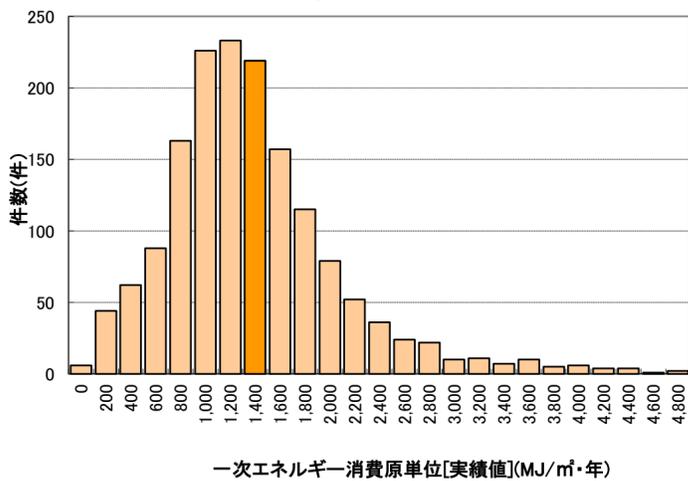


* SDG 1,2,10,14,16は他のゴールに集約されています

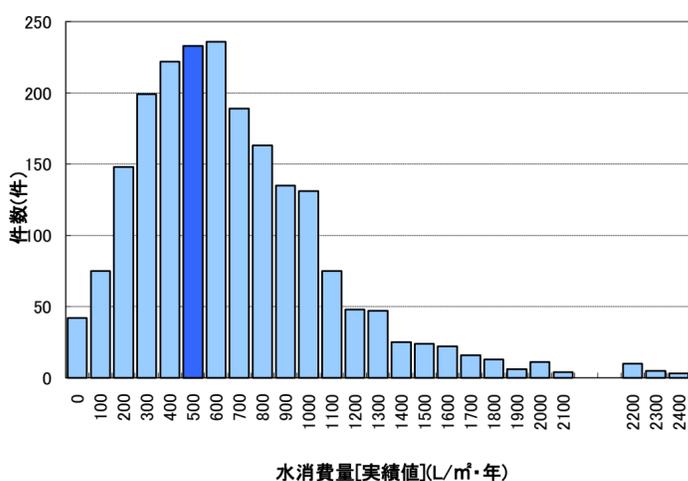
項目ごとの充足率レーダー



10,000㎡未満



全データ



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値・実績値は統計データの平均的な範囲にある。
- ・水の計算値・実績値は統計データの上位の範囲にある。
- ・建物全体の耐震性を割増して計画しており、非構造材にリサイクル材を2種類採用している。
- ・生物多様性/敷地の項目において、宝町駅に近接する立地に加えて災害リスクに対する対策を講じている。
- ・採光開口率および天高を十分に確保している。

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	銀座一丁目ビル	敷地面積	382 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区銀座1丁目204-1他	建築面積	336 m ²	評価の実施日	2022年12月20日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,145 m ²	作成者	西川 弘将
建物用途	物販	階数	地下1F 地上14F	不動産評価員番号	ふ-001144-27
竣工年月	2003年7月28日	構造	S造 一部 SRC造	確認日	2022年12月20日
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	80・197 人	確認者	西川 弘将
		年間使用日数	365 日/年	不動産評価員番号	ふ-001144-27

評価結果		S ランク:★★★★★		78
74.6	/100	★★★★★		66
(得点)	(満点)	★★★★		60
ポイント是小数点第1位までの表示とする		★★★		50
		★★		

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算	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	加算1	根拠等	一次エネルギー(目標値)	1,541 MJ/m ² ・年
		省エネ基準への適合(1.2:レベル3以上)、目標設定、モニタリング実施(年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築		
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,541.0 MJ/m ² ・年
		実績値より C/S=0.562	二次エネルギー(*)	157.9 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	72.1 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)	1,541.0 MJ/m ² ・年
		実績値を使用	二次エネルギー(*)	157.9 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	72.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	- %
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等 特になし		
32.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算	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		
		根拠等	水使用量(目標値)	614.0 L/m ² ・年
		水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	1,398.0 L/m ² ・年
		計算値:1398L/m ² ・年		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	614.0 L/m ² ・年
		実績値を使用		
7.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

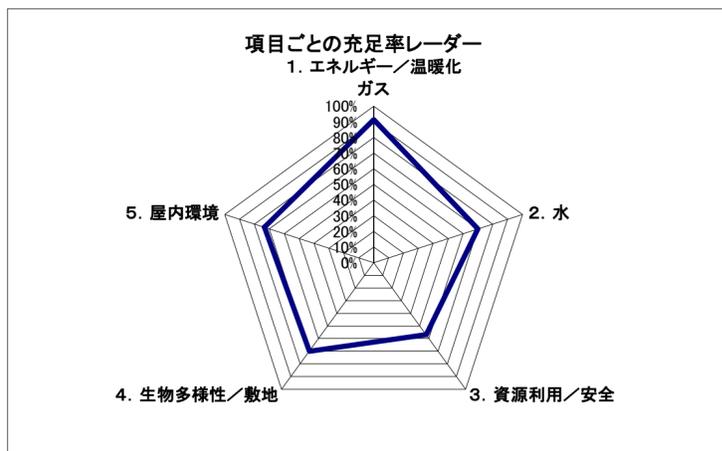
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等	なし	
		新耐震基準への適合		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等		
		3.1.1 耐震性		
		根拠等		
		各階の必要保有水平耐力を50%割増としている		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等		
		特になし		
4.5	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料		
		② 非構造材料	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	取組数	0 ポイント
		根拠等		
		特になし		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	- 年
		根拠等		
		建築基準法に則った耐用年数を有する		
1.8	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 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	23 年
		根拠等		
		別途計算式による		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等		
		特になし		
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	0 ポイント
		根拠等		
		特になし		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等		
		特になし		
14.3	25	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	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	なし	
		外来生物法遵守		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等		
		沿道への植栽設置により、建物利用者が自然に親しめる環境を確保している	②取組表による場合のポイント	1 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		
		根拠等		
		要措置区域外		
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性		
[対策不要は対象外]		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等		
		地下鉄浅草線宝町駅から徒歩2分以内	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等		
		特になし		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類
		根拠等		
		自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料(自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料)水害・液状化・地震リスクあり、3種類対策あり。		
14.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算	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	なし	
		空気環境測定の実施記録有り		
3.3	4	5.1 日光利用		
		5.1.1 自然採光		
		根拠等		
		開口率:10%以上 屋外テラス等はない	開口率	54.6 %
4.0		5.1.2 日光利用設備	日光利用設備	1 種類
		根拠等		
		1F物販店舗でハイサイドライトによる高所日光利用		
2.0	4	5.2 自然換気性能		
		※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。		
		根拠等		
		売場に自然換気可能な開口部を有する 屋外テラス等はない		
2.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	3.0 m以上
		根拠等		
		天井高3.0m以上で、十分な視環境を有する		
7.3	10	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値・実績値は統計データの上位の範囲にあり、エネルギー/温暖化ガスの項目の点数を高めている。
- ・水の計算値・実績値は統計データの上位の範囲にある。
- ・建物全体の耐震性を1.5割増して計画しており、非構造材にリサイクル材を2種類採用している。
- ・生物多様性/敷地の項目において、宝町駅に近接する立地に加えて災害リスクに対する対策を講じている。
- ・採光開口率および天高を十分に確保しており、昼光利用を採用している。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄