

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)

v1.1

建物概要					
建物名称	リーラヒジリザカ(区分所有)	敷地面積	1,416.34 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区三田三丁目4番10号	建築面積	932.37 m ²	評価の実施日	2022年8月22日
用途地域	商業地域(防火地域) 第一種住居地域(準防火地域)	延床面積	4,612.18 m ²	作成者	秋本大空
建物用途	事務所	階数	地上7階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000986-26
竣工年月	1991年11月30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	376 人	確認者	
		年間使用時間	2,940 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
81.1 /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	必須項目	指標 (※は参考値)	評価値	
適合		根拠等	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 1	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)	1,071.7 MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	1,082.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=1,082.5/1,678≒0.646	二次エネルギー(*)	110.9 kWh/m ² ・年
		根拠等	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(*)	58.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.53として算出		
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	一次エネルギー(実績値)	1,082.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	2021/4-2022/3実績値	二次エネルギー(*)	110.9 kWh/m ² ・年
		根拠等	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(*)	58.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.53として算出		
	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	利用率	0.0 %
		根拠等	自然エネルギーなし		
31.0	35	合計			

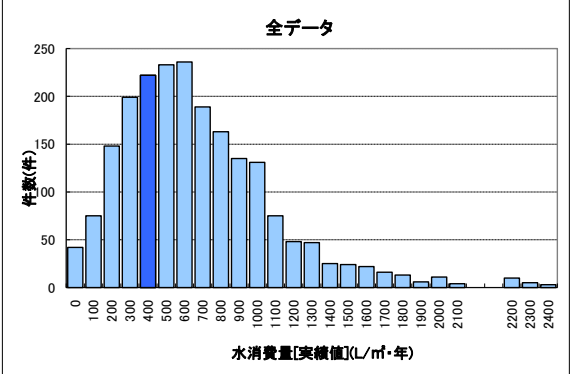
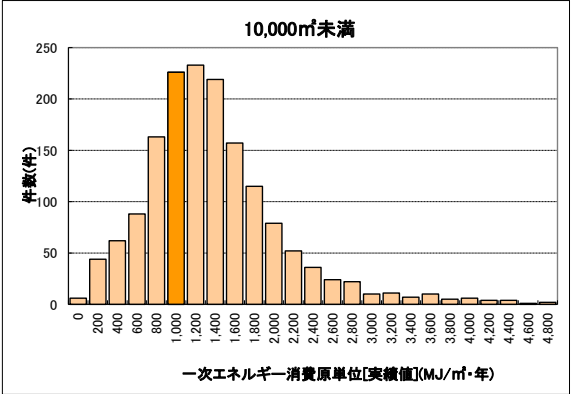
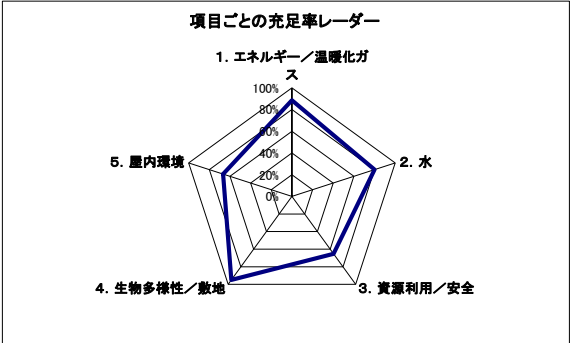
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(目標値)	465.1 L/m ² ・年
		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(計画値)	907.9 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	465.1 L/m ² ・年
		根拠等	2021/4-2022/3実績値		
8.0	10	合計			

3. 資源利用/安全									
評価		最大加点				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			
				根拠等		1991年築、新耐震基準に適合		なし	
4.0		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			
4.0				3.1.1 耐震性					
				根拠等		建築基準法に定められた耐震性の25%増以上の耐震性を有する			
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・廃棄物処理抑制		①と②の平均で評価する			
3.0				3.2.1 再生材利用率		① 躯体材料		導入なし	
3.0						② 非構造材料		天井材に岩綿吸音板を使用	
				3.2.2 廃棄物処理抑制				リサイクル材品目数(非構造材)	
3.0		5		3.3 躯体材料の耐用年数		評価しない		1	
3.1		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		経過年数+今後の想定耐用年数	
4.2				3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		根拠等		25、非常用発電25、水槽30、空調20、ポンプ類20	
1.0				3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		更新年数の平均値		24	
4.0				3.4.3 維持管理		自給率向上の取組数		0	
3.0				3.4.4 バリアフリー対策		維持管理に関する取組数		10	
13.1		20		合計		建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている			

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			
		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 ①,2,5)について取り組み	②取組表による場合のポイント	3	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			
(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 都営浅草線・三田線 三田駅から徒歩5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 地震リスク:対策なし	リスクの合計数	1	種類
19.0	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	建築物衛生管理基準に準拠。温度、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	
4.0		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	16.4 %
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 1/31	自然換気有効開口面積	18.6 m ²
3.0		5	5.3 眺望・視環境			
			根拠等	天井高2.53m、窓あり	天井高	2.5 m以上
10.0		15	合計			

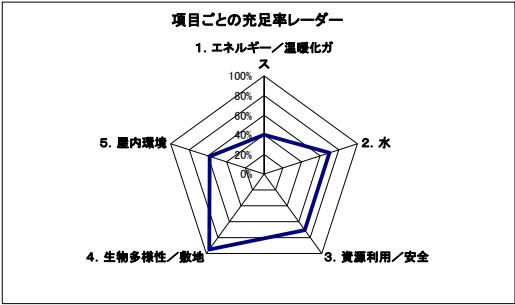
リーラヒジリザカ(区分所有)



環境性能の特徴

エネルギー・水使用について高い省エネ・節水性能を発揮
生物多様性の向上に向けた多くの取組がある
公共交通機関から至近で利便性に優れている

建物概要					
建物名称	リーラヒジリザカ(区分所有)	敷地面積	1,416.34 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区三田三丁目4番10号	建築面積	932.37 m ²	評価の実施日	2022年8月22日
用途地域	商業地域(防火地域) 第一種住居地域(準防火地域)	延床面積	841.62 m ²	作成者	秋本大空
建物用途	集合住宅	階数	地上7階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000986-26
竣工年月	1991年11月30日	構造	SRC造	確認日	
最近の大規模改修実施年月		平均居住人員		確認者	
		年間使用時間		不動産評価員番号	
評価結果					
63.8 /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		根拠等	: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	一次エネルギー(目標値)	782.9 MJ/m ² ・年
	加点点	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ている。	一次エネルギー(計画値)	790.8 MJ/m ² ・年
5.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	81.0 kWh/m ² ・年	
		根拠等	O/S=790.8/901(屋内廊下)≒0.987	CO2排出量(*)	40.9 kg-CO2/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出		
		根拠等	CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出		
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	790.8 MJ/m ² ・年
		根拠等	2021/4-2022/3実績値	二次エネルギー(*)	81.0 kWh/m ² ・年
		根拠等	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(*)	40.9 kg-CO2/m ² ・年
		根拠等	CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出		
1.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	導入された対策項目数	1 項目
		根拠等	[3]を導入	利用率	0.0 %
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等	自然エネルギーなし		
12.0	30	合計			
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	0.0 L/m ² ・年
		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(計画値)	0.0 L/m ² ・年
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	水使用量(実績値)	0.0 L/m ² ・年
		根拠等	[1]を導入		
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	[1]を導入		
7.0	10	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	2021/4-2022/3実績値		
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		根拠等	:新耐震基準への適合またはIa値、II値		
4.0	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		
		根拠等	1991年築、新耐震基準に適合		
4.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等	耐震性の25%増以上の耐震性を有する		
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		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		根拠等	[1]と[2]の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率			
		根拠等	導入なし		
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル資材1種類使用	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	4 ポイント
		根拠等	[1][2][3][6]について取り組み		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数		
		根拠等	建築基準法に準拠		
3.6	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		
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	水槽30、ポンプ類20	更新年数の平均値	25 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
		根拠等	取組みなし		
5.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等	[1][2][3][4][5][6]について取り組み		
4.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
14.1	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		根拠等	: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		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	[1][2][5]について取り組み	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
4.2対象外の時は点数を割		4.2 土壌環境品質・ブラウフィールド再生			
0.0	0	根拠等	要措置区域に該当しない		
[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	都営浅草線・三田線 三田駅から徒歩5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	地震リスク対策なし	リスクの合計数	1 種類
19.0	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		根拠等	: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	質問票による評価項目に合致している		
1.7	3	5.1 自然利用			
		5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等	開口率計算	開口率	26.85 %
1.0		5.1.1.2 星光利用設備		星光利用設備	0 種類
		根拠等	該当なし		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	LD及び居室に各1ヶ所開口あり		
3.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等	天井高さ2.4m≧2.4m、サッシ高2.4m≧2.2m	天井高	2.4 m以上
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等	該当なし		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等	LDに冷暖房装置を装着している		
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
		根拠等	該当なし		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等	該当なし		
1.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等	該当なし		
11.7	20	合計			



環境性能の特徴

水使用について高い節水性能を発揮
生物多様性の向上に向けた多くの取組がある
公共交通機関から至近で利便性に優れている

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

リーラビジリザカ(区分所有)