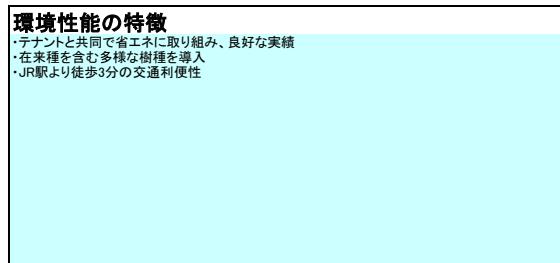
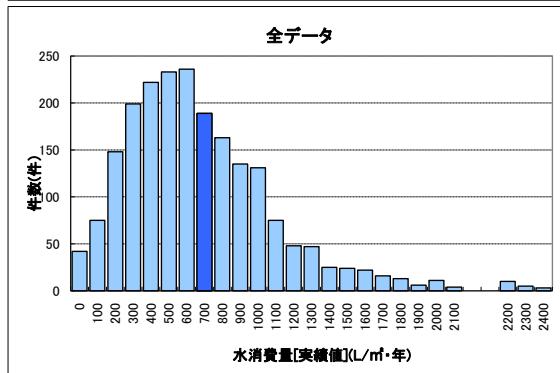
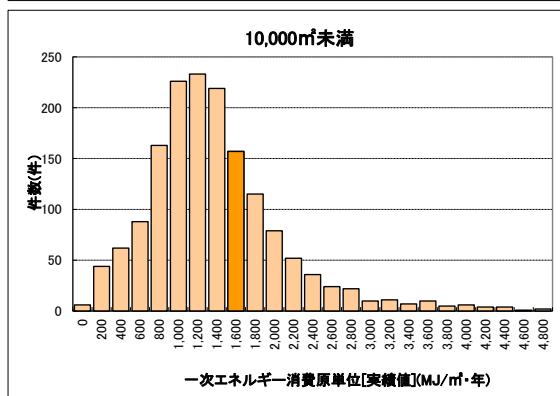
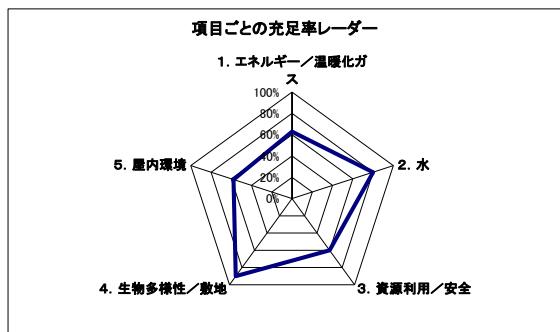


CASBEE®-不動産		【オフィス】		評価結果																																																																																											
■ 使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応) v1.1																																																																																															
建物概要 <table border="1"> <tr> <td>建物名称</td> <td>浜松町262ビル(区分所有)</td> <td>敷地面積</td> <td>1,401.61 m²</td> <td>評価の段階</td> <td>運用段階評価</td> </tr> <tr> <td>建設地</td> <td>東京都港区浜松町二丁目6番2号</td> <td>建築面積</td> <td>1,042.11 m²</td> <td>評価の実施日</td> <td>2022年8月28日</td> </tr> <tr> <td>用途地域</td> <td>商業地域(防火地域)</td> <td>延床面積</td> <td>6,162.39 m²</td> <td>作成者</td> <td>上杉良羽</td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>事務所</td> <td>階数</td> <td></td> <td>不動産評価員番号</td> <td>ふ-001164-27</td> </tr> <tr> <td>竣工年月</td> <td>1993年2月26日</td> <td>構造</td> <td></td> <td>確認日</td> <td></td> </tr> <tr> <td>直近の大規模改修実施年月</td> <td>なし</td> <td>平均居住人員</td> <td>125 人</td> <td>確認者</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>年間使用時間</td> <td>2,940 時間/年</td> <td>不動産評価員番号</td> <td></td> </tr> </table>						建物名称	浜松町262ビル(区分所有)	敷地面積	1,401.61 m ²	評価の段階	運用段階評価	建設地	東京都港区浜松町二丁目6番2号	建築面積	1,042.11 m ²	評価の実施日	2022年8月28日	用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	6,162.39 m ²	作成者	上杉良羽	建物用途	事務所	階数		不動産評価員番号	ふ-001164-27	竣工年月	1993年2月26日	構造		確認日		直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	125 人	確認者				年間使用時間	2,940 時間/年	不動産評価員番号																																																	
建物名称	浜松町262ビル(区分所有)	敷地面積	1,401.61 m ²	評価の段階	運用段階評価																																																																																										
建設地	東京都港区浜松町二丁目6番2号	建築面積	1,042.11 m ²	評価の実施日	2022年8月28日																																																																																										
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	6,162.39 m ²	作成者	上杉良羽																																																																																										
建物用途	事務所	階数		不動産評価員番号	ふ-001164-27																																																																																										
竣工年月	1993年2月26日	構造		確認日																																																																																											
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	125 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 <table border="1"> <tr> <td>68.7 /100 合計</td> <td colspan="2"></td> <td>S ランク: ★★★★★ ≥ 78</td> </tr> <tr> <td>(得点 / 満点)</td> <td colspan="2"></td> <td>A ランク: ★★★★ ≥ 66</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2"></td> <td>B+ランク: ★★★ ≥ 60</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2"></td> <td>B ランク: ★★ ≥ 50</td> </tr> </table> <p>ポイントは小数点第1位までの表示とする</p>						68.7 /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																																																																										
68.7 /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																																																																																												
1. エネルギー/温暖化ガス <table border="1"> <tr> <td>評価</td> <td>最大加点</td> <td>必須項目</td> <td>指標 (*は参考値)</td> <td>評価値</td> </tr> <tr> <td>適合</td> <td></td> <td>根拠等</td> <td>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</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.0</td> <td>加点 1</td> <td></td> <td>実績値レベル3。目標設定を行いモニタリング実施。ビルオーナーが管理会社を通じて省エネ・節電を呼び掛けている。</td> <td>1.690.2 MJ/m²・年</td> </tr> <tr> <td>15.0</td> <td>25</td> <td>1.1 使用・排出原単位(計算値)</td> <td>一次エネルギー(目標値)</td> <td>1,707.3 MJ/m²・年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>根拠等</td> <td>C/S=1,707.3/1,690.2=1.019</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出</td> <td>174.9 kW/m²・年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.53として算出</td> <td>92.7 kg-CO₂/m²・年</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>5</td> <td>1.2 使用・排出原単位(実績値)</td> <td>一次エネルギー(実績値)</td> <td>1,707.3 MJ/m²・年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>根拠等</td> <td>2021/4-2022/3実績値</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>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: 0.53として算出</td> <td>174.9 kW/m²・年</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td></td> <td>1.3 省エネルギー(仕様評価)</td> <td>CO2排出量(*)</td> <td>92.7 kg-CO₂/m²・年</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>5</td> <td>1.4 自然エネルギー</td> <td>評価しない</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>根拠等</td> <td>自然エネルギーなし</td> <td>利用率 %</td> </tr> <tr> <td>22.0</td> <td>35</td> <td>合計</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						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		実績値レベル3。目標設定を行いモニタリング実施。ビルオーナーが管理会社を通じて省エネ・節電を呼び掛けている。	1.690.2 MJ/m ² ・年	15.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(目標値)	1,707.3 MJ/m ² ・年			根拠等	C/S=1,707.3/1,690.2=1.019					二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	174.9 kW/m ² ・年				CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.53として算出	92.7 kg-CO ₂ /m ² ・年	3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,707.3 MJ/m ² ・年			根拠等	2021/4-2022/3実績値					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: 0.53として算出	174.9 kW/m ² ・年	0		1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	92.7 kg-CO ₂ /m ² ・年	3.0	5	1.4 自然エネルギー	評価しない				根拠等	自然エネルギーなし	利用率 %	22.0	35	合計																						
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		実績値レベル3。目標設定を行いモニタリング実施。ビルオーナーが管理会社を通じて省エネ・節電を呼び掛けている。	1.690.2 MJ/m ² ・年																																																																																											
15.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(目標値)	1,707.3 MJ/m ² ・年																																																																																											
		根拠等	C/S=1,707.3/1,690.2=1.019																																																																																												
			二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	174.9 kW/m ² ・年																																																																																											
			CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.53として算出	92.7 kg-CO ₂ /m ² ・年																																																																																											
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,707.3 MJ/m ² ・年																																																																																											
		根拠等	2021/4-2022/3実績値																																																																																												
			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: 0.53として算出	174.9 kW/m ² ・年																																																																																											
0		1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	92.7 kg-CO ₂ /m ² ・年																																																																																											
3.0	5	1.4 自然エネルギー	評価しない																																																																																												
		根拠等	自然エネルギーなし	利用率 %																																																																																											
22.0	35	合計																																																																																													
2. 水 <table border="1"> <tr> <td>評価</td> <td>最大加点</td> <td>必須項目</td> <td>指標</td> <td>評価値</td> </tr> <tr> <td>適合</td> <td></td> <td>根拠等</td> <td>目標設定、モニタリング、運用管理体制</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0</td> <td>5</td> <td>2.1 水使用量(計算値)</td> <td>水使用量(目標値)</td> <td>719.2 L/m²・年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>根拠等</td> <td>目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td></td> <td>2.2 水使用量(仕様評価)</td> <td>水使用量(計画値)</td> <td>200.0 L/m²・年</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>5</td> <td>2.3 水使用量(実績値)</td> <td>水使用量(実績値)</td> <td>726.5 L/m²・年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>根拠等</td> <td>2021/4-2022/3実績値</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8.0</td> <td>10</td> <td>合計</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						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		5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	719.2 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		0		2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	200.0 L/m ² ・年	3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	726.5 L/m ² ・年			根拠等	2021/4-2022/3実績値		8.0	10	合計																																																				
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																																																																																												
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	719.2 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																																																																																												
0		2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	200.0 L/m ² ・年																																																																																											
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	726.5 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 <table border="1"> <tr> <td>評価</td> <td>最大加点</td> <td>必須項目</td> <td>指標</td> <td>評価値</td> </tr> <tr> <td>適合</td> <td></td> <td>根拠等</td> <td>新耐震基準への適合またはIs値、If値</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>5</td> <td>3.1 高耐震・免震等</td> <td>1993年築、新耐震基準に適合</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>3.1.1 耐震性</td> <td>3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>3.1.2 免震・制震・制振性能</td> <td>建築基準法に準拠</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制</td> <td>揺れを抑える装置を導入していない</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>5</td> <td>3.2.1 再生材利用率</td> <td>①と②の平均で評価する</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>① 細体材料</td> <td>導入なし</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>② 非構造材料</td> <td>導入あり</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>5</td> <td>3.2.2 廃棄物処理負荷抑制</td> <td>評価しない</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>3.3 細体材料の耐用年数</td> <td>リサイクル材品目数(非構造材)</td> <td>1 品目</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>5</td> <td>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</td> <td>経過年数+今後の想定耐用年数</td> <td>年</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>5</td> <td>3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔</td> <td>1,3,4,2,3,4,3の平均</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.0</td> <td></td> <td>3.4.2 設備(電力等)の自給率向上</td> <td>更新年数の平均値</td> <td>23 年</td> </tr> <tr> <td>1.0</td> <td></td> <td>3.4.3 維持管理</td> <td>自給率向上の取組数</td> <td>0 項目</td> </tr> <tr> <td>4.0</td> <td></td> <td>3.4.4 パリアフリー対策</td> <td>維持管理に関する取組数</td> <td>11 ポイント</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>3.4.5 パリアフリー新法の基準項目の半分以上を満たしている</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>12.0</td> <td>20</td> <td>合計</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						評価	最大加点	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Is値、If値		3.0	5	3.1 高耐震・免震等	1993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		3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法に準拠		3.0		3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	揺れを抑える装置を導入していない		3.0	5	3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		3.0		① 細体材料	導入なし		3.0		② 非構造材料	導入あり		3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		3.0		3.3 細体材料の耐用年数	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目	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	経過年数+今後の想定耐用年数	年	3.0	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	1,3,4,2,3,4,3の平均		4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	23 年	1.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	0 項目	4.0		3.4.4 パリアフリー対策	維持管理に関する取組数	11 ポイント	3.0		3.4.5 パリアフリー新法の基準項目の半分以上を満たしている			12.0	20	合計		
評価	最大加点	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Is値、If値																																																																																												
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	1993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																																																																																												
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法に準拠																																																																																												
3.0		3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	揺れを抑える装置を導入していない																																																																																												
3.0	5	3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する																																																																																												
3.0		① 細体材料	導入なし																																																																																												
3.0		② 非構造材料	導入あり																																																																																												
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない																																																																																												
3.0		3.3 細体材料の耐用年数	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目																																																																																											
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	経過年数+今後の想定耐用年数	年																																																																																											
3.0	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	1,3,4,2,3,4,3の平均																																																																																												
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	23 年																																																																																											
1.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	0 項目																																																																																											
4.0		3.4.4 パリアフリー対策	維持管理に関する取組数	11 ポイント																																																																																											
3.0		3.4.5 パリアフリー新法の基準項目の半分以上を満たしている																																																																																													
12.0	20	合計																																																																																													
4. 生物多様性/敷地 <table border="1"> <tr> <td>評価</td> <td>最大加点</td> <td>必須項目</td> <td>指標</td> <td>評価値</td> </tr> <tr> <td>適合</td> <td></td> <td>根拠等</td> <td>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</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10.0</td> <td>10</td> <td>4.1 生物多様性の向上</td> <td>自ら導入していない</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>[4.2対象外の時は点数を倍]</td> <td>0.0</td> <td>4.2 土壌環境品質・ブルーンフィールド再生</td> <td>②取組表による場合のポイント</td> <td>4 ポイント</td> </tr> <tr> <td>[対策不要は対象外]</td> <td>0.0</td> <td>4.3 公共交通機関の接近性</td> <td>要措置区域に該当しない</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>5.0</td> <td>5</td> <td>4.3.1 公共交通機関の接近性</td> <td>JR山手線・京浜東北線 浜松町駅から徒歩3分</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0</td> <td></td> <td>4.3.2 交通結節点への接近性・敷地周辺への配慮</td> <td>鉄道駅またはバス停からの距離</td> <td>8 分圏内</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>5</td> <td>4.4 自然災害リスク対策</td> <td>評価しない</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>根拠等</td> <td>水害、液状化対策あり</td> <td>リスクの合計数</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>根拠等</td> <td>地震動リスク: 対策なし</td> <td>3 種類</td> </tr> <tr> <td>18.0</td> <td>20</td> <td>合計</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						評価	最大加点	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		10.0	10	4.1 生物多様性の向上	自ら導入していない	なし	[4.2対象外の時は点数を倍]	0.0	4.2 土壌環境品質・ブルーンフィールド再生	②取組表による場合のポイント	4 ポイント	[対策不要は対象外]	0.0	4.3 公共交通機関の接近性	要措置区域に該当しない	なし	5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	JR山手線・京浜東北線 浜松町駅から徒歩3分		5.0		4.3.2 交通結節点への接近性・敷地周辺への配慮	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内	3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	評価しない		3.0		根拠等	水害、液状化対策あり	リスクの合計数	3.0		根拠等	地震動リスク: 対策なし	3 種類	18.0	20	合計																																					
評価	最大加点	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																																																																																												
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	自ら導入していない	なし																																																																																											
[4.2対象外の時は点数を倍]	0.0	4.2 土壌環境品質・ブルーンフィールド再生	②取組表による場合のポイント	4 ポイント																																																																																											
[対策不要は対象外]	0.0	4.3 公共交通機関の接近性	要措置区域に該当しない	なし																																																																																											
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	JR山手線・京浜東北線 浜松町駅から徒歩3分																																																																																												
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性・敷地周辺への配慮	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内																																																																																											
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	評価しない																																																																																												
3.0		根拠等	水害、液状化対策あり	リスクの合計数																																																																																											
3.0		根拠等	地震動リスク: 対策なし	3 種類																																																																																											
18.0	20	合計																																																																																													
5. 屋内環境 <table border="1"> <tr> <td>評価</td> <td>最大加点</td> <td>必須項目</td> <td>指標</td> <td>評価値</td> </tr> <tr> <td>適合</td> <td></td> <td>根拠等</td> <td>建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.7</td> <td>5</td> <td>5.1 曙光利用</td> <td>5.1.1 の点数x2/3+5.1.2の点数x1/3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.0</td> <td></td> <td>5.1.1 自然採光</td> <td>5.1.1.の点数x2/3+5.1.2の点数x1/3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>5.1.2 曙光利用設備</td> <td>開口率計算</td> <td>16.5 %</td> </tr> <tr> <td>4.0</td> <td>5</td> <td>5.2 自然換気性能</td> <td>該当なし</td> <td>0 種類</td> </tr> <tr> <td>4.0</td> <td>5</td> <td>5.3 眺望・視環境</td> <td>開口率計算。1/28.2≥1/33.3</td> <td>18.5 m²</td> </tr> <tr> <td>1.0</td> <td>5</td> <td>根拠等</td> <td>自然換気有効開口面積</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.0</td> <td></td> <td>根拠等</td> <td>天井高2.45m、窓あり</td> <td>天井高</td> </tr> <tr> <td>8.7</td> <td>15</td> <td>合計</td> <td></td> <td>2.5 m以上</td> </tr> </table>						評価	最大加点	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		3.7	5	5.1 曙光利用	5.1.1 の点数x2/3+5.1.2の点数x1/3		4.0		5.1.1 自然採光	5.1.1.の点数x2/3+5.1.2の点数x1/3		3.0		5.1.2 曙光利用設備	開口率計算	16.5 %	4.0	5	5.2 自然換気性能	該当なし	0 種類	4.0	5	5.3 眺望・視環境	開口率計算。1/28.2≥1/33.3	18.5 m ²	1.0	5	根拠等	自然換気有効開口面積		1.0		根拠等	天井高2.45m、窓あり	天井高	8.7	15	合計		2.5 m以上																																								
評価	最大加点	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																																																																																												
3.7	5	5.1 曙光利用	5.1.1 の点数x2/3+5.1.2の点数x1/3																																																																																												
4.0		5.1.1 自然採光	5.1.1.の点数x2/3+5.1.2の点数x1/3																																																																																												
3.0		5.1.2 曙光利用設備	開口率計算	16.5 %																																																																																											
4.0	5	5.2 自然換気性能	該当なし	0 種類																																																																																											
4.0	5	5.3 眺望・視環境	開口率計算。1/28.2≥1/33.3	18.5 m ²																																																																																											
1.0	5	根拠等	自然換気有効開口面積																																																																																												
1.0		根拠等	天井高2.45m、窓あり	天井高																																																																																											
8.7	15	合計		2.5 m以上																																																																																											



CASBEE®-不動産

【店舗】

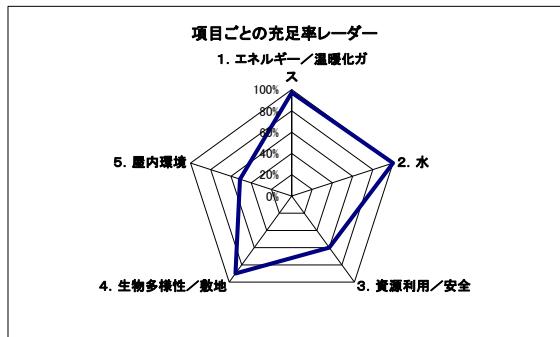
■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【店舗】(2021年SDGs対応版)

評価結果

v1.1

建物概要		敷地面積	1,401.61 m ²	評価の段階	運用段階評価				
建物名	浜松町262ビル(区分所有)	建築面積	1,042.11 m ²	評価の実施日	2022年8月28日				
建設地	東京都港区浜松町二丁目6番2号	延床面積	1,517.56 m ²	作成者	上杉良羽				
用途地域	商業地域(防火地域)	階数	地上8階 地下2階	不動産評価員番号	ふ-001164-27				
建物用途	物販店舗・飲食店舗	構造	RC造 S造	確認日					
竣工年月	1993年2月26日	常勤者・来場者	49・2130 人	確認者	不動産評価員番号				
直近の大規模改修実施年月	なし	年間使用日数	360 日/年						
評価結果		S ランク: ★★★★★ ≥ 78							
82.1 /100	合計	A ランク: ★★★★ ≥ 66							
(得点 / 満点)		B+ランク: ★★★ ≥ 60							
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	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。ビルオーナーが管理会社を通じて、省エネ・節電を呼び掛けている。	一次エネルギー(目標値)	1,431 MJ/m ² ・年				
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等 C/S=1,626.1/14,231.41=0.114	一次エネルギー(計算値)	1,445.9 MJ/m ² ・年				
			第二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	第二次エネルギー(*)	148.2 kW/m ² ・年				
			CO2排出量=第二次エネルギー×実排出係数0.53として算出	CO2排出量(*)	78.5 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)	1,445.9 MJ/m ² ・年				
			第二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出、CO2排出量=第二次エネルギー×実排出係数0.53として算出	第二次エネルギー(*)	148.2 kW/m ² ・年				
				CO2排出量(*)	78.5 kg-CO ₂ /m ² ・年				
0	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	%				
34.0	35	合計							
2. 水									
評価	最大加点	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	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)	1,254.5 L/m ² ・年				
0	0	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(計算値)	4,792.7 L/m ² ・年				
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない						
10.0	10	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)	1,267.2 L/m ² ・年				
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IIS値、If値							
3.0	5	根拠等	1993年築、新耐震基準に適合	なし					
3.0	3.1.1 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 再生材利用	建築基準法に準拠							
6.0	10	3.1.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する						
3.0	3.1.2.2 魔物処理負荷抑制	①導入なし ②導入あり	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目					
3.0	3.2.2.2 魔物処理負荷抑制	根拠等 (2),(3),(7),(8),(9),(10)について取り組み	取組数	6 ポイント					
3.0	3.3 構体材の耐用年数	根拠等 建築基準法に準拠	経年数+今後の想定耐用年数	年					
3.0	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	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 受電25年、非発25年、水槽30年、ポンプ類20年、空調15年	更新年数の平均値	23 年				
4.0		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				
1.0		3.4.3 維持管理	根拠等 (1),(2),(3),(4),(5),(7)について取り組み	維持管理に関する取組数	11 ポイント				
4.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等 バリアフリー新法の基準項目の半分以上を満たしている						
3.0	15.0	合計							
4. 生物多様性/敷地									
評価	最大加点	指標		評価値					
適合	必須項目	特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外來種を使用しない							
10.0	10	根拠等	自ら導入していない	なし					
4.2 対象外の時は点数を倍	4.1 生物多様性の向上	(1)、(2)、(3)、(5)について取組み	②取組表による場合のポイント	4 ポイント					
0.0	0	4.2 土壌環境品質: ブラウンフィールド再生	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	根拠等 JR山手・京浜東北線 浜松町駅から徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分以内				
5.0	4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等 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	3.0	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	根拠等 地震動: 対策なし 水害・液状化: 対策あり	リスクの合計数	3 種類				
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策							
18.0	20	合計							
5. 屋内環境									
評価	最大加点	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							
2.1	4	根拠等	建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度と二酸化炭素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					
1.7	5.1.1 自然採光	5.1.1. 自然採光	5.1.1.の点数×2/3+5.1.2.の点数×1/3						
3.0	5.1.2. 昼光利用設備	根拠等 開口率計算	開口率	26.6 %					
2.0	4	根拠等	該当なし	昼光利用設備	0 種類				
1.0	2	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。						
5.1	10	5.3 眺望・視環境	根拠等 屋外テラス等なし	天井高	2.5 m以上				
合計									

浜松町262ビル(区分所有)



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネに取り組み、良好な実績
- ・在来種を含む多様な樹種を導入
- ・JR駅より徒歩3分の交通利便性

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄