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	PMO西新橋	敷地面積	537.19	m^2	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区西新橋2−9−1	建築面積	434.56	m^2	評価の実施日	2022年12月19日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	3,601.14	m^2	作成者	浅田 松太郎
建物用途	事務所	階数	地上9階		不動産評価員番号	ふ-001162-27
竣工年月	2017年3月9日	構造	CFT造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	190	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

78.9	/100	合計
(得点	/ 満点)	

★★★★★

S ランク;★★★★★	≧	78
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	項目	根拠等	指標 (*は参考値)	評価値	単位
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		省エネ計画書提出。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)	874.0	MJ/m^2・年
19.0	25	**1.1 使用・排出原単位(計算値)**	省エネ計画書の記載内容による C/S=5043/6128=0.823	一次エネルギー(計画値)	882.8	MJ/m^2・年
				二次エネルギー(*)	90.5	kWh/m^2・年
				CO2排出量(*)	45.5	$kg\text{-}CO_2/m^2$・年
5.0	5	**1.2 使用・排出原単位(実績値)**	2021/3-2022/2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0.503として算出	一次エネルギー(実績値)	882.8	MJ/m^2・年
				二次エネルギー(*)	90.5	kWh/m^2・年
				CO2排出量(*)	45.5	$kg\text{-}CO_2/m^2$・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**	自然エネルギーなし	利用率	0.0	%
28.0	35	**合計**				

2. 水

評価	最大加点	項目	根拠等	指標	評価値	単位
適合		必須項目 ;目標設定、モニタリング、運用管理体制	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)	477.4	L/m^2・年
4.0	5	**2.1 水使用量(計算値)**	水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	535.7	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)**	2021/3-2022/2実績値	水使用量(実績値)	477.4	L/m^2・年
9.0	10	**合計**				

3. 資源利用／安全

評価	最大加点	項目	根拠等	指標	評価値	単位
適合		必須項目 ;新耐震基準への適合またはIs値、If値	2017年築、新耐震基準に適合	なし		
3.0	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				
3.0		3.1.1 耐震性	建築基準法に準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	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				
3.0		① 躯体材料	導入なし			
3.0		② 非構造材料	アースデッキソリッドグレイン(エコマーク認定)使用	リサイクル材品目数(非構造材)	1	品目
		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**	建築基準法に準拠	経過年数＋今後の想定耐用年	0	年
2.9	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** 3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均				
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	受変電25年、ポンプ類20年、空調15年	更新年数の平均値	20	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	取組みなし	自給率向上の取組数	0	項目
4.0		3.4.3 維持管理	1),2),3),4),5)について取り組み	維持管理に関する取組数	10	ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている			
11.9	20	**合計**				

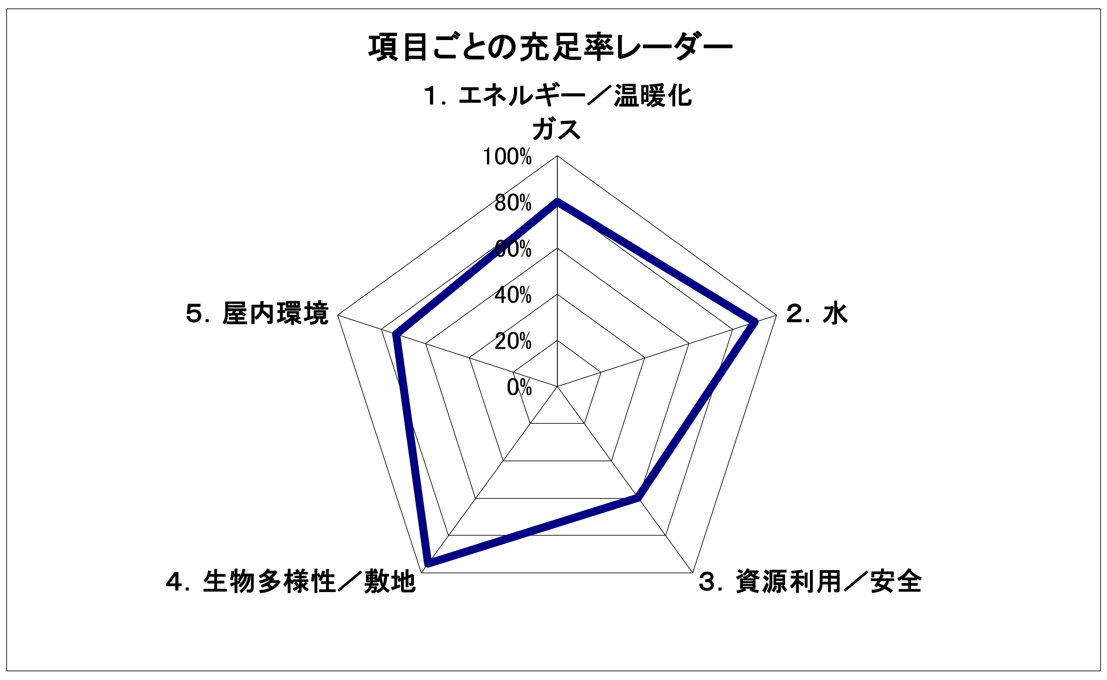
4. 生物多様性／敷地

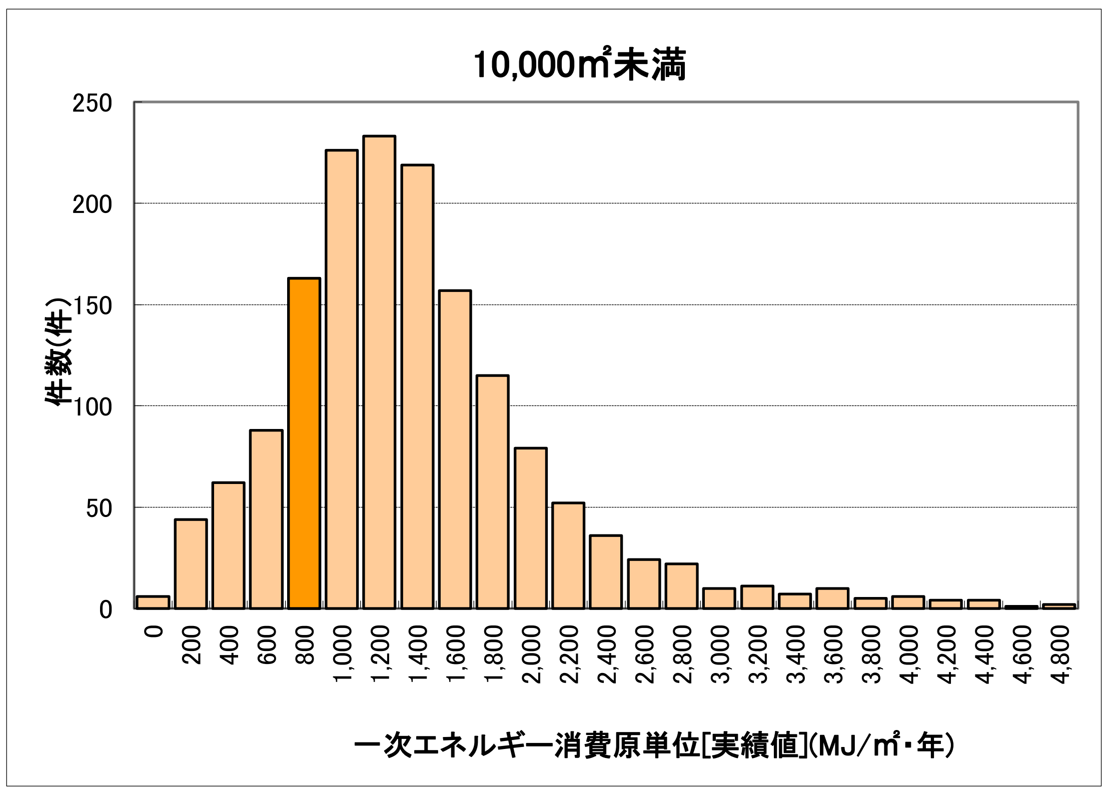
評価	最大加点	項目	根拠等	指標	評価値	単位
適合		必須項目 ;特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない	自ら導入していない。	なし		
10.0	10	**4.1 生物多様性の向上**	1)2)3)について取り組み	②取組表による場合のポイント	3	ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]						
0.0	0	**4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生**	要措置区域に該当しない	なし		
[対策不要は対象外]						
5.0	5	**4.3 公共交通機関の接近性**				
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	都営三田線 内幸町駅から徒歩4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**	液状化：対策あり、地震：対策あり	リスクの合計数	2	種類
19.0	20	**合計**				

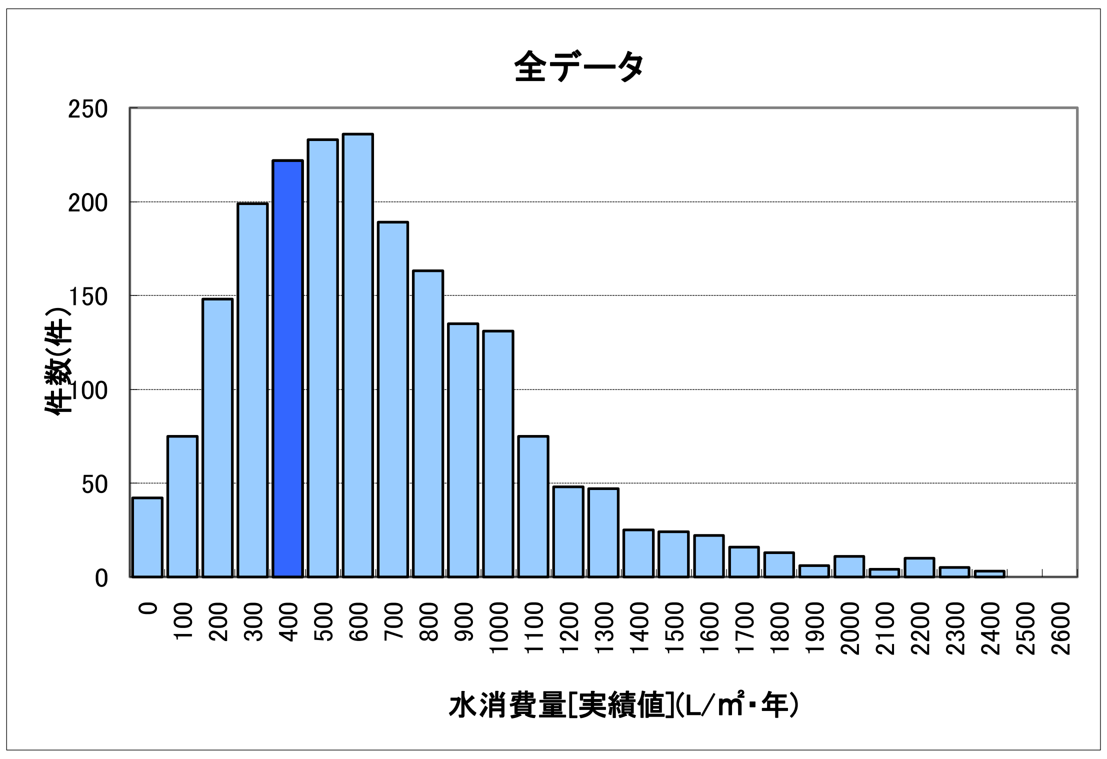
5. 屋内環境

評価	最大加点	項目	根拠等	指標	評価値	単位
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	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		
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	開口率計算	開口率	15.5	%
4.0		5.1.2 昼光利用設備	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**	機械換気	自然換気有効開口面積	0.0	㎡
4.0	5	**5.3 眺望・視環境**	天井高2.8m、窓あり	天井高	2.7	m以上
11.0	15	**合計**				

無断転載禁止







環境性能の特徴

エネルギー使用量の実績値において優れている
公共交通機関から至近で利便性に優れている
液状化・地震リスクがあるものの、十分な対策が講じられている

無断転載禁止