

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■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

評価結果

建物概要							
建物名称	初台センタービル	敷地面積	746	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	東京都渋谷区初台1丁目51-1	建築面積	574	m ²	評価の実施日	2022年9月22日	
用途地域	商業地域	延床面積	4,329	m ²	作成者	東 晃司	
建物用途	事務所・自動車車庫	階数	地上9F地下3F		不動産評価員番号	ふ-001011-26	
竣工年月	1991年10月15日	構造	SRC造		確認日	2022年6月3日	
直近の大規模改修実施年月	20XX/XX/XX	平均居住人員	人		確認者	柳澤 将登	
		年間使用時間	時間/年		不動産評価員番号	ふ-001192-27	

評価結果									
76.3 /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									

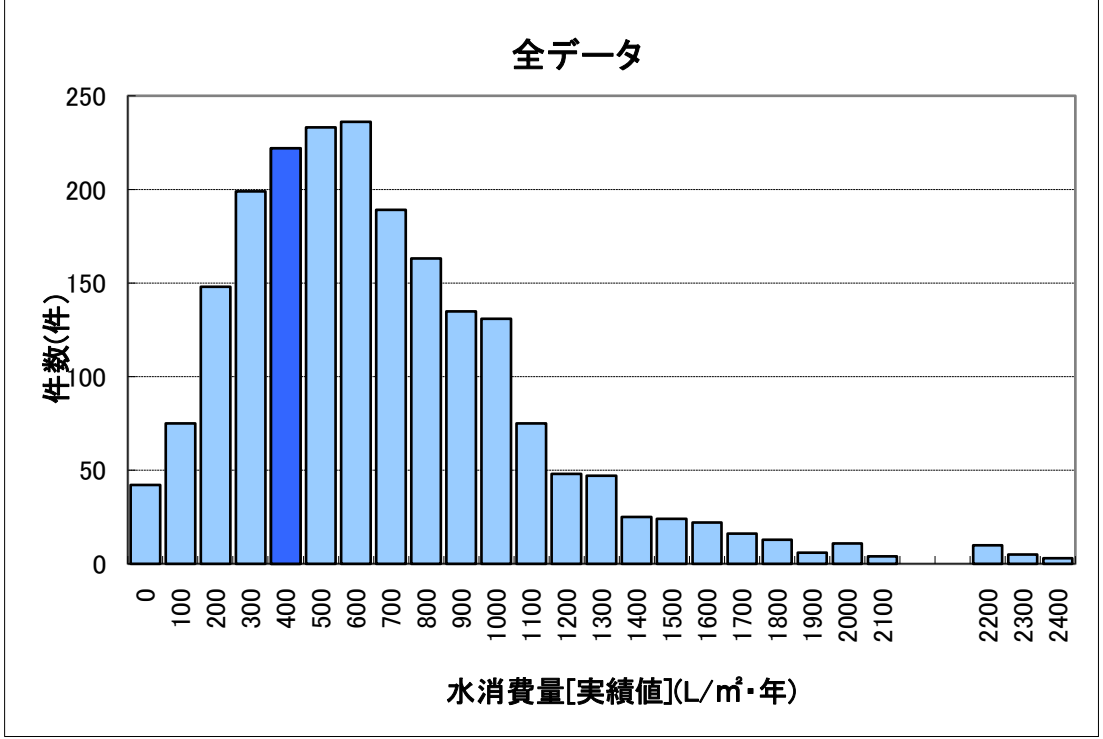
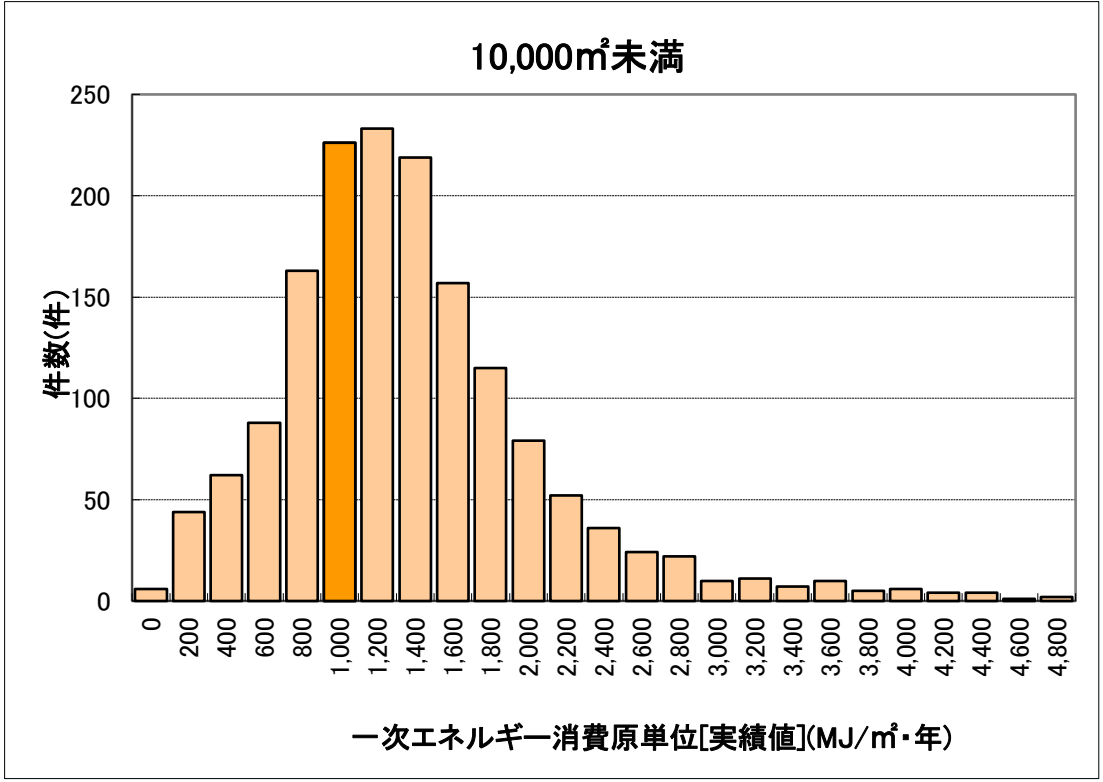
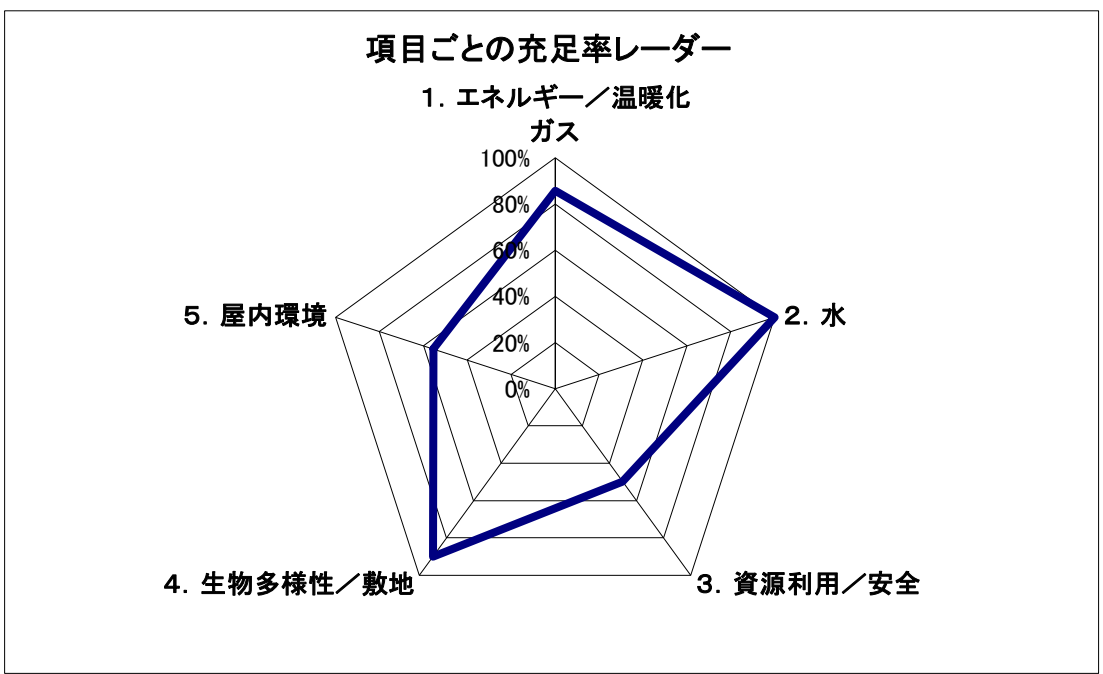
1. エネルギー／温暖化ガス							
評価	最大加点点	必須項目	指標	(*は参考値)	評価値		
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)		1,104	MJ/m ² ・年	
0.0	加点点1	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)		1,104.3	MJ/m ² ・年	
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		113.2	kWh/m ² ・年	
		一次エネルギー消費量実績値と一次エネルギー消費量(統計平均値)にてC/S算出 1104.3MJ/m ² ・年 / 1676MJ/m ² ・年 C/S 0.66	CO2排出量(*)		51.1	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)		1,104.3	MJ/m ² ・年	
		電気利用明細から集計	二次エネルギー(*)		113.1	kWh/m ² ・年	
			CO2排出量(*)		51.1	kg-CO ₂ /m ² ・年	
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率		0.0	%	
3.0	5	1.4 自然エネルギー					
		自然エネルギー利用無し					
30.0	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	水使用量(目標値)		419.3	L/m ² ・年	
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)		396.0	L/m ² ・年	
	0	2.2 水使用量(仕様評価)					
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)		419.3	L/m ² ・年	
10.0	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	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					
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能					
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	①と②の平均で評価する				
3.0		3.2.1 再生材利用率					
1.0		① 躯体材料	リサイクル材使用なし				
		② 非構造材料	リサイクル材使用なし				
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない				
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年数				
2.0	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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均				
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値		22	年	
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数		1	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					
10.0	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	なし				
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	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 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	なし				
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	鉄道駅またはバス停からの距離		1	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	評価しない				
5.0		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数		1	種類	
		地震リスク 有					
18.0	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	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		42.0	%	
3.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備		0	種類	
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積		0.0	m ²	
1.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高		2.4	m以上	
8.3	15	合計					



環境性能の特徴

- ・トイレ・洗面器を節水型に更新するなど節水への積極的な取組が講じられている。
- ・在来種を植栽するなど生物多様性への取組が講じられている。
- ・駅から近くアクセス良好。
- ・該当する自然災害リスクが少ない。地震動のみ該当するがPML値10%未満といった対策が講じられている。
- ・全面窓となっており眺望もよく、採光面積も大きい。