



【オフィス】

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版

評価結果

v1.0

建物概要	新橋フロンティアビル 東京都港区 商業地域、防火地域 事務所 1993年3月26日 直近の大規模改修実施年月	敷地面積 建築面積 延床面積 階数 構造 平均居住人員 年間使用時間	388 m ² 318 m ² 2606.788 m ² 地下2F、地上10F S造一部RC造 150 人 8,760 時間/年	評価の段階 評価の実施日 作成者 不動産評価員番号 確認日 確認者 不動産評価員番号	運用段階評価 2025年12月15日 若山 香保 ふ-001182-27 2025年12月15日 若山 香保 ふ-001182-27
-------------	---	--	---	--	--

評価結果		ホールライフカーボンの評価	評価しない
78.3 /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			
		取組項目数: A1-A5 [] B6-B7 [] C1-C4 []	

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	1.0 加点 1	: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 根拠等 実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(目標値)	MJ/m ² ・年	921
25.0 25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等 実績値より	一次エネルギー(計画値)	MJ/m ² ・年	929.9
5.0 5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等 エネルギー消費量実績値一覧参照 実績値より	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年	95.3
0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	根拠等 二氧化碳排出量を算出する係数は0.429 kg-CO ₂ /kWh (電気)	GHG排出量(*)	kg-CO _{2eq} /m ² ・年	40.9
3.0 5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	根拠等 導入していない	一次エネルギー(実績値)	MJ/m ² ・年	929.9
34.0 35	合計		二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年	95.3
			GHG排出量(*)	kg-CO _{2eq} /m ² ・年	40.9

2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	3.0 5	:目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	L/m ² ・年	458.0
0	2.1 水使用量(計算値)	根拠等 計定シートより	水使用量(計画値)	L/m ² ・年	752.0
5.0 5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	水使用量(実績値)	L/m ² ・年	462.6
8.0 10	合計				

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	3.0 5	:新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 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	根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する			
3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 対応していない			
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軸体材料 ②非構造材料	①と②の平均で評価する リサイクル材品目数(非構造材)	品目	1
3.0	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
3.0 5	3.3 軸体材料の耐用年数	根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数	年	
2.2 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／バリアフリー	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 計算式参照	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	年	
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	20	年	
1.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等 特になし	自給率向上の取組数	項目	
3.0	3.4.3 維持管理	根拠等 1)、2)、6)	維持管理に関する取組数	7	ポイント
1.0	3.4.4 バリアフリー対策	根拠等 特になし			
11.3 20	合計				

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	8.0 10	: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 特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用してい	なし		
[4.2対象外の時は点数を倍]	0.0 0	4.1 生物多様性の向上 根拠等 (1)、(3)	②取組による場合のポイント数	2	ポイント
[対策不要は対象外]	5.0 5	4.2 土壌環境品質・プラウンフィールド再生 根拠等 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定がない	なし		
5.0 5	4.3 公共交通機関の接近性	4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等 新橋駅 徒歩6分	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
2.0 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			
2.0 5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等 該当リスクが3種で、1種について防災対策を実施している	リスクの合計数	3	種類
15.0 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	4.0 5	: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 質問票への適合	なし		
4.0 5	5.1 曙光利用 5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 根拠等 計算式参照	開口率	18.1	%
4.0	5.1.2 曙光利用設備	根拠等 曙光利用設備がある	曙光利用設備	1	種類
5.0 5	5.2 自然換気性能	根拠等 計算式参照	自然換気有効開口面積	21.5	m ²
1.0 5	5.3 眺望・視環境	根拠等 レベル3を満たさない	天井高	m以上	
10.0 15	合計				

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点なし)	必須項目	指標	評価値	
5	根拠等	取組数	A1-A5 B6-B7 B1,B3-B5 C1-C4	項目 項目 項目 項目	
† 評価しない場合は空欄					

新橋フロンティアビル

