



不動産【オフィス】

評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版

v1.0

建物概要									
建物名称	朝日生命恵比寿ビル			敷地面積	773	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	東京都渋谷区恵比寿1丁目6-1,2,3			建築面積	607	m ²	評価の実施日	2024年12月19日	
用途地域	商業地域、防火地域			延床面積	7199.79	m ²	作成者	青山 三男	
建物用途	事務所			階数	地上12F、地下2階		不動産評価員番号	ふ-000343-28	
竣工年月	1994年1月31日			構造	SRC造		確認日	2024年12月19日	
直近の大規模改修実施年月				平均居住人員		人	確認者	青山 三男	
				年間使用時間		時間/年	不動産評価員番号	ふ-000343-28	
評価結果									
79.6 /100 合計				ホールライフカーボンの評価					
(得点 / 満点)									
S ランク:★★★★★ ≥ 78				取組項目数：A1-A5 - B1,B3-B5 2					
A ランク:★★★★ ≥ 66				B6-B6 1 C1-C4 -					
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			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)			1,223 MJ/m ² ・年			
1.0	加点点1	根拠等 省エネルギー基準への適合、目標値設定、モニタリング、運用管理体制、エネルギー削減にテナントと共同で取組み							
21.7	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)			1,223.3 MJ/m ² ・年			
		根拠等 C/S=0.730	二次エネルギー(*)			368.8 kWh/m ² ・年			
			GHG排出量(*)			56.7 kg-CO _{2eq} /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)			1,223.3 MJ/m ² ・年			
		根拠等 2023/4~2024/3 実績値による	二次エネルギー(*)			368.8 kWh/m ² ・年			
			GHG排出量(*)			56.7 kg-CO _{2eq} /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(間接利用)	利用率			- %			
		根拠等 -							
29.7	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)			468.5 L/m ² ・年			
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)			677.0 L/m ² ・年			
		根拠等 別紙計算書による							
	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)	水使用量(実績値)			468.5 L/m ² ・年			
		根拠等 2023/3~2024/2 実績値による							
9.0	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	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 -						
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 躯体材料 -			リサイクル材品目数(非構造材) - 品目			
1.0			② 非構造材料 -						
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			- 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／バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均						
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 別紙計算書による			更新年数の平均値 21 年			
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等 1			自給率向上の取組数 1 項目			
3.0		3.4.3 維持管理	根拠等 3,4,5			維持管理に関する取組数 6 ポイント			
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等 建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たす						
10.9	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						
10.0	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数			3 ポイント			
4.2対象外の時は点数を倍)		根拠等 2,3,4							
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし						
[対策不要は対象外]		根拠等 対策不要							
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離			5 分圏内			
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等 公共交通機関より徒歩3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	リスクの合計数			1 種類			
		根拠等 自然災害リスクの調査資料							
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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし						
3.0	5	5.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3						
3.0		5.1.1 自然採光	開口率			14.7 %			
3.0		根拠等 別紙計算書による							
3.0		5.1.2 星光利用設備	星光利用設備			- 種類			
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積			9.7 m ²			
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高			2.6 m以上			
		根拠等 事務室の天井高:2.65m							
11.0	15	合計							
6. ホールライフカーボンの評価【任意】									
評価	最大(加点点なし)	指標	評価値						
4.0	5	取組数 A1-A5 - B6-B6 1 B1,B3-B5 2 C1-C4 -	項目			項目			
↑評価しない場合は空欄		B7) 上水使用量がレベル4以上	項目			項目			
		B3-B5) 長寿命建物として修繕、更新、改修／修繕、更新、改修の継続的な実施	項目			項目			
		-	項目			項目			

朝日生命恵比寿ビル

