

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) v1.2.1

評価結果

建物概要						
建物名称	目黒山手通ビル	敷地面積	1,245.42	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都目黒区下目黒2-23-18	建築面積	1,129.57	m ²	評価の実施日	2023年12月20日
用途地域	商業地域(防火地域) 準工業地域(準防火地域)	延床面積	10,366.67	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上9階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	1973年3月12日	構造	SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	400	人	確認者	
		年間使用時間	2,964	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
82.0	/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					
0.0	加点点1	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、運用管理体制実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(目標値)	1,055.3 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	1,055.3 MJ/m ² ・年
			C/S=1,055.3/2,068.0=0.510	二次エネルギー(*)	108.1 kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	49.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	一次エネルギー(実績値)	1,055.3 MJ/m ² ・年
			2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)	108.1 kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	49.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		
	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	0.0 %
33.0	35	合計			

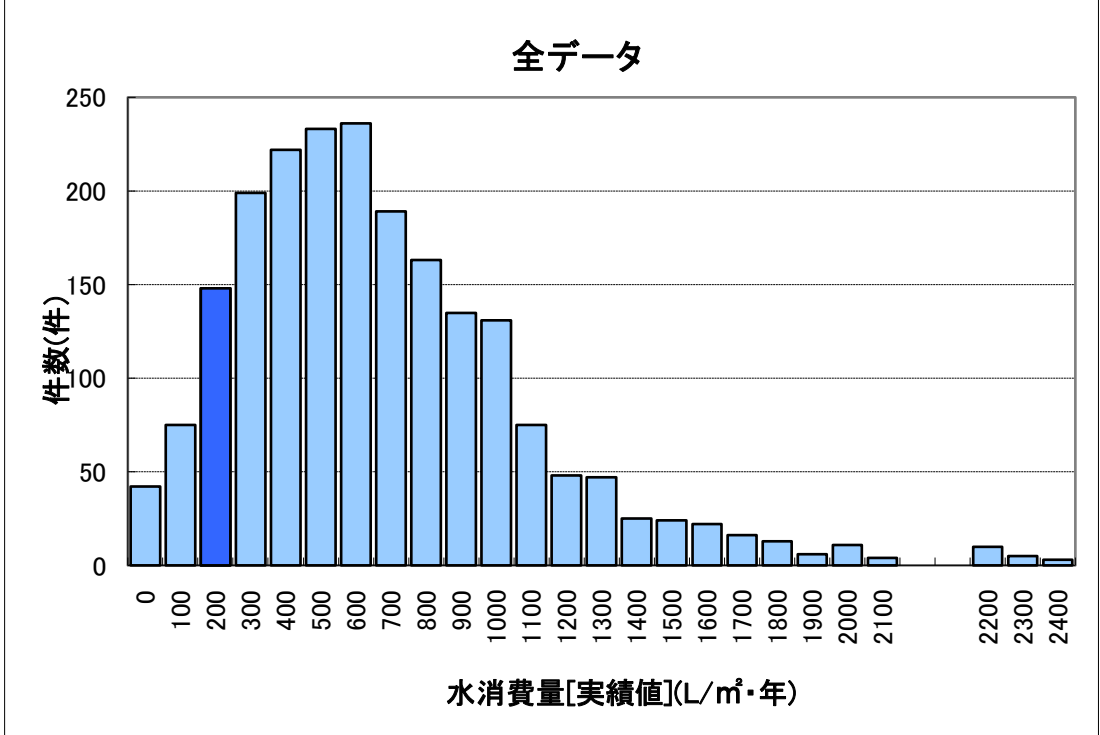
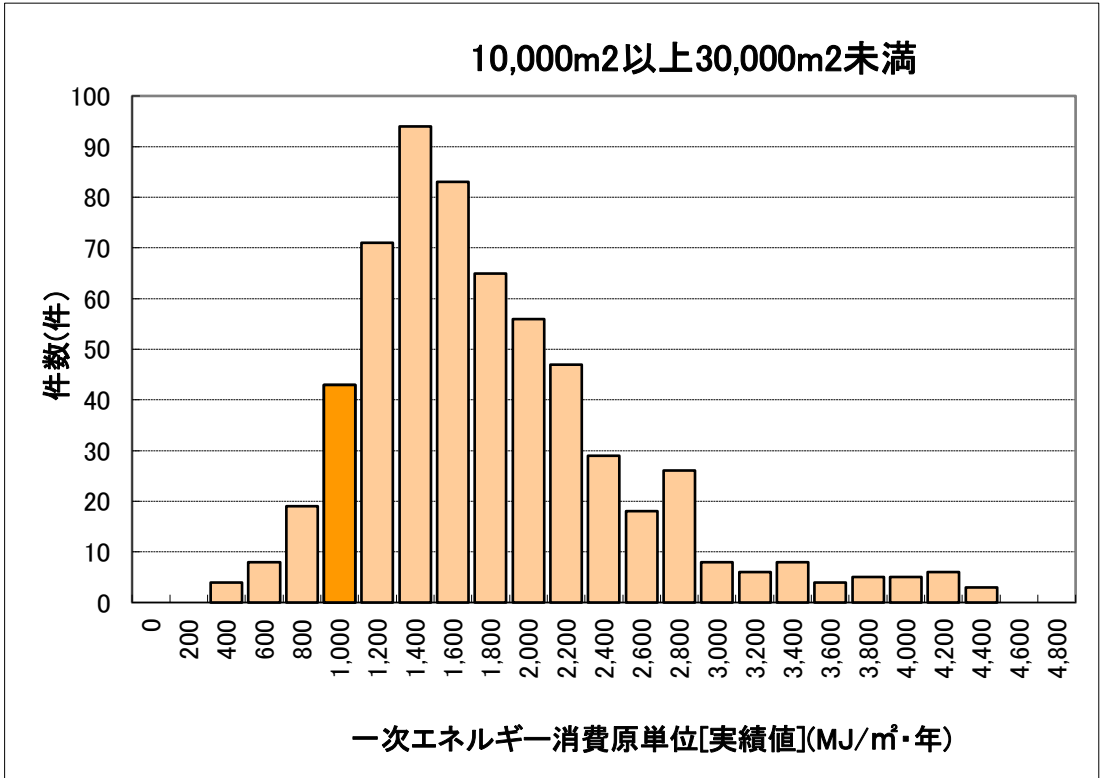
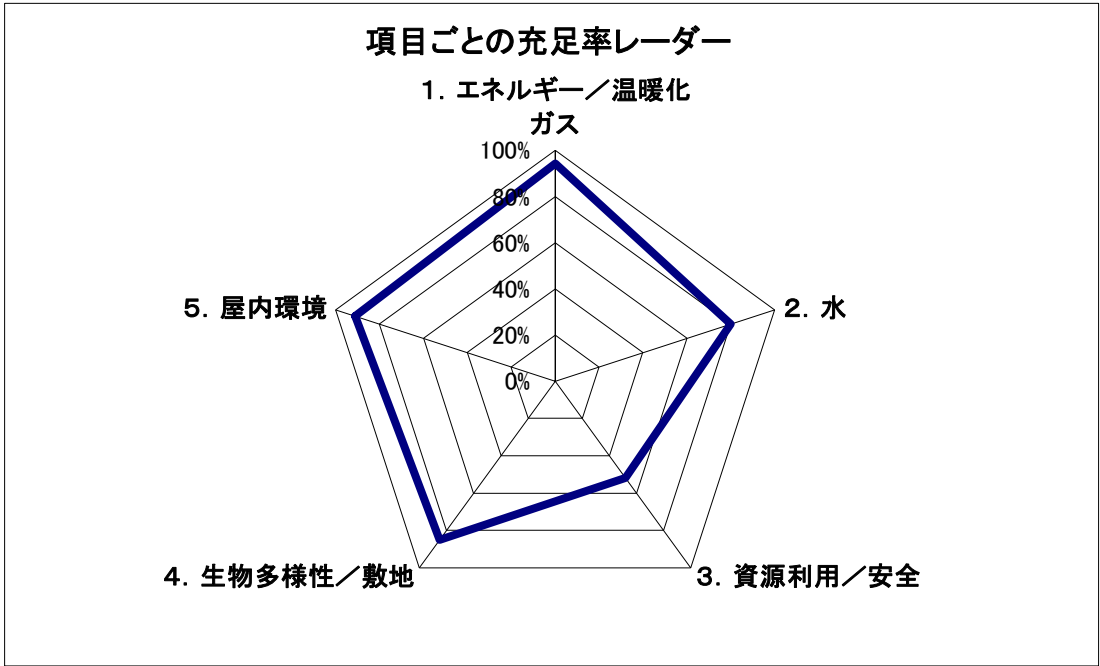
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値
適合					
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(目標値)	285.8 L/m ² ・年
			目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築		
			水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	708.5 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	285.8 L/m ² ・年
			2022/4-2023/3実績値		
8.0	10	合計			

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					
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	根拠等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	新耐震基準以前の建築であるが、構造耐震指標Is値が0.6以上		
			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	根拠等		
			建築基準法に準拠		
			揺れを抑える装置を導入していない		
2.0	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		
1.0		② 非構造材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0 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	根拠等	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
			品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.3	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			
4.4		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等	更新年数の平均値	25 年
			受変電30、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調15		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	自給率向上の取組数	0 項目
			取組みなし		
3.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	6 ポイント
			2),3),4)について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等		
			基準を満たしていない		
10.3	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					
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	なし	
			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。		
4.2対象外の時は点数を倍)		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等	②取組表による場合のポイント数	2 ポイント
	0		1),2)について取り組み		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性	根拠等	なし	
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0			東急バス 渋41・42・43系統 不動尊参道停留所から徒歩1分		
		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	根拠等	リスクの合計数	2 種類
			液状化・地震動・対策あり		
17.0	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		
			建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度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	
4.6	5	5.1 昼光利用	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	根拠等	開口率	20.9 %
			開口率計算		
4.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	昼光利用設備	1 種類
			ハイサイドライト		
5.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	68.4 m ²
			開口率計算 1/14.3 ≧ 1/15		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.7 m以上
			天井高2.7m、窓あり		
13.6	15	合計			

目黒山手通ビル



環境性能の特徴

- ・高い省エネルギー性能
- ・良好な水使用量実績値
- ・自然採光・自然換気による良好な屋内環境