

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	銀座木挽ビル	敷地面積	692.33	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区銀座7-16-21	建築面積	552.59	m ²	評価の実施日	2023年12月22日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	4,763.56	m ²	作成者	後藤 早貴
建物用途	事務所	階数	地上9階 地下2階		不動産評価員番号	ふ-001305-28
竣工年月	1994年9月21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	315	人	確認者	
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果									
80.5 /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			指標	(*は参考値)	評価値
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			
0.0	加点 1	根拠等	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)	683.1 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=689.99/1676.0=0.412		一次エネルギー(計画値)	690.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出		二次エネルギー(*)	70.7 kWh/m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.405として算出		CO ₂ 排出量(*)	28.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	2022/4-2023/3実績値		一次エネルギー(実績値)	690.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出		二次エネルギー(*)	70.7 kWh/m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.405として算出		CO ₂ 排出量(*)	28.6 kg-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 %
33.0	35	合計				

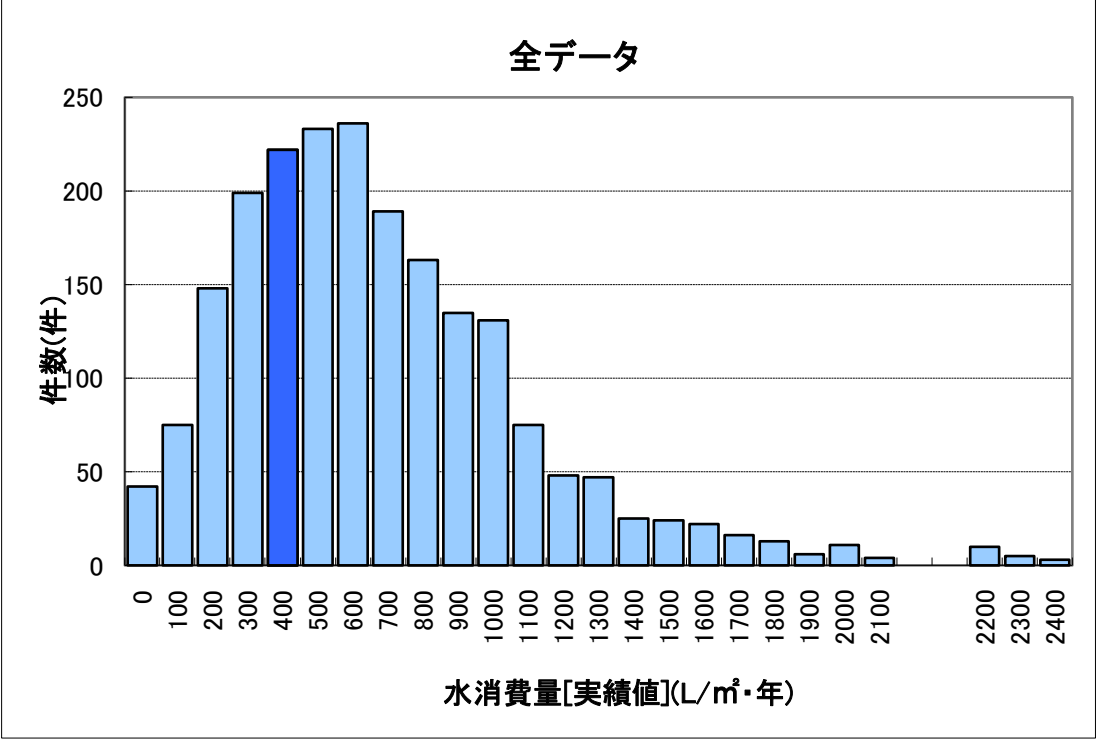
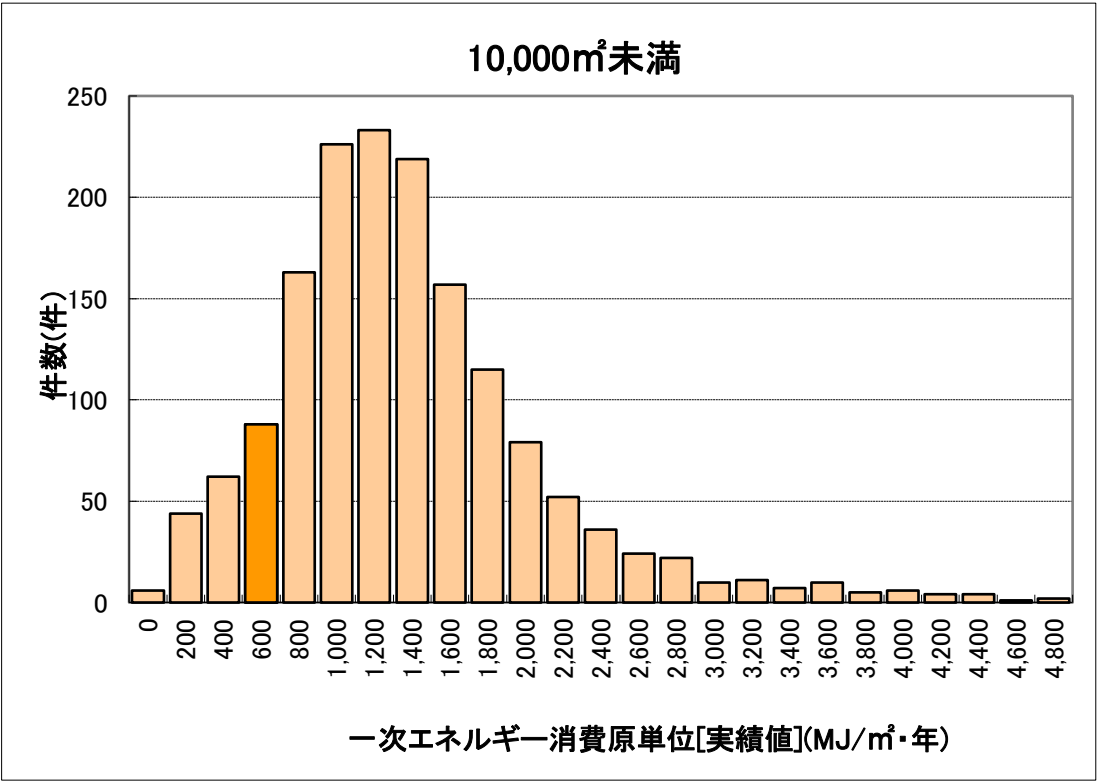
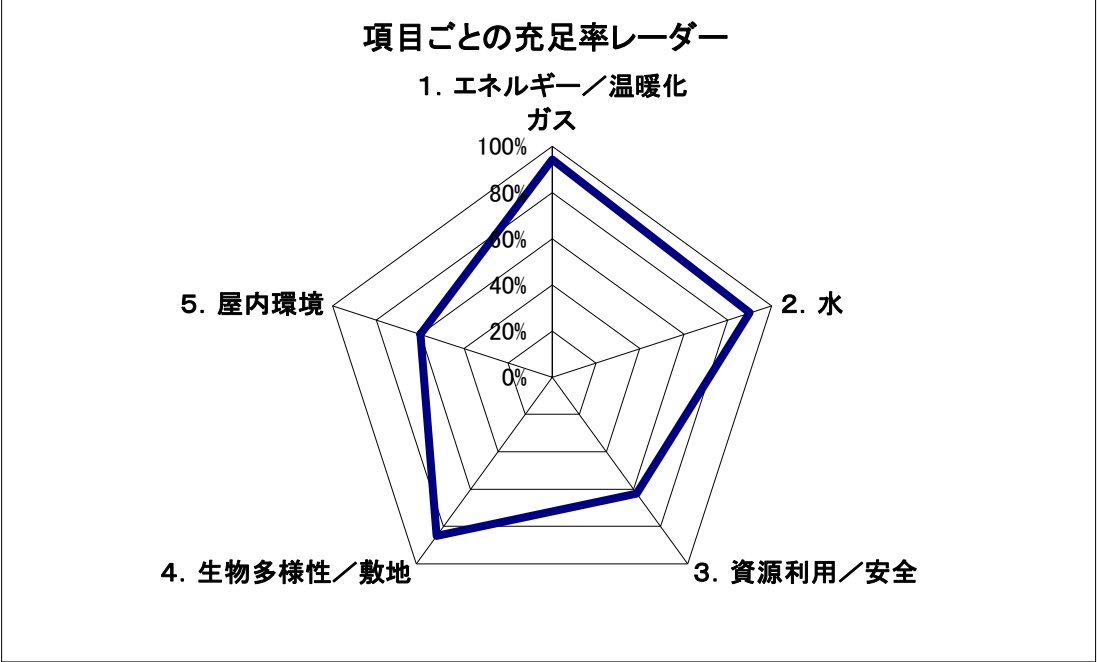
2. 水						
評価	最大加点			指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築		水使用量(目標値)	452.0 L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフトによる		水使用量(計画値)	601.5 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	2022/4-2023/3実績値		水使用量(実績値)	452.0 L/m ² ・年
9.0	10	合計				

3. 資源利用／安全						
評価	最大加点			指標		評価値
適合		必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値			
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	1994年築、新耐震基準に適合		なし	
3.0		3.1.1 耐震性	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	建築基準法に準拠			
4.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	揺れを抑える装置を導入していない			
5.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する			
4.0		① 躯体材料	高炉セメント使用		リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
		② 非構造材料	ダイロートン、フロアリウム使用			
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	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)		経過年数＋今後の想定耐用年数	年
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／バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	受変電25、非常用発電25、水槽30、ポンプ類20、空調15		更新年数の平均値	23 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
2.0		3.4.3 維持管理	[2],4),6)について取り組み		維持管理に関する取組数	5 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	基準を満たしていない			
12.5	20	合計				

4. 生物多様性／敷地						
評価	最大加点			指標		評価値
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			
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	自ら導入していない。		なし	
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	[1],2)について取り組み		②取組表による場合のポイント数	2 ポイント
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]		根拠等				
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	東京メトロ日比谷線 東銀座駅から徒歩5分		鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等				
4.0	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			
		4.4 自然災害リスク対策	地震動:対策あり、水害:対策なし		リスクの合計数	2 種類
		根拠等				
17.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価	最大加点			指標		評価値
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			
		根拠等	建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度、二酸化炭素について基準外の箇所があるが、テナントに対して空調機・換気装置の継続運転の推奨・加湿器等の設置の推奨等の対策を施し、常態化を回避している。		なし	
2.0	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
1.0		5.1.1 自然採光	開口率計算		開口率	6.3 %
4.0		5.1.2 屋光利用設備	ハイサイドライトあり		屋光利用設備	1 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能	開口率計算。1/15.9≧1/30		自然換気有効開口面積	27.2 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高2.55m、窓あり		天井高	2.5 m以上
		根拠等				
9.0	15	合計				

銀座木挽ビル



環境性能の特徴

- ・エネルギー性能に優れている
- ・非構造材料にリサイクル材2種使用
- ・最寄駅から徒歩5分の交通利便性