

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

評価結果

建物概要						
建物名称	Hareza Tower	敷地面積	3,620	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都豊島区	建築面積	2,191	m ²	評価の実施日	2023年3月20日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	68,654	m ²	作成者	
建物用途	事務所・物販店舗・飲食店舗・映画館・駐車場	階数	地上33F、地下2F		不動産評価員番号	
竣工年月	2020年5月31日	構造	SRC造		確認日	2023年3月20日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	6,000	人	確認者	
		年間使用時間	6,570	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果									
87.8 /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						
1.0	加点点	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	一次エネルギー(目標値)		1,116	MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		1,093.0	MJ/m ² ・年
		根拠等:BEIS取得により、建物全体BEI値＝0.57で省エネ基準に適合。運用管理体制も整備され、定期的なモニタリングも実施している。また、毎年節電期間を設け、ビルオーナーとテナントが共同でエネルギー使用量削減に取り組んでいる。	二次エネルギー(*)		112.0	kWh/m ² ・年
		C/S＝BEI値(事務所用途のみ)で評価 → BEI＝0.50<0.60	CO2排出量(*)		50.6	kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)		1,127.0	MJ/m ² ・年
		根拠等:実績値1127MJ/m ² ・年<1740MJ/m ² ・年	二次エネルギー(*)		116.0	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)		52.2	kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)				
3.0	5	1.4 自然エネルギー				
		根拠等:取り組みなし	利用率		0.0	%
34.0	35	合計				

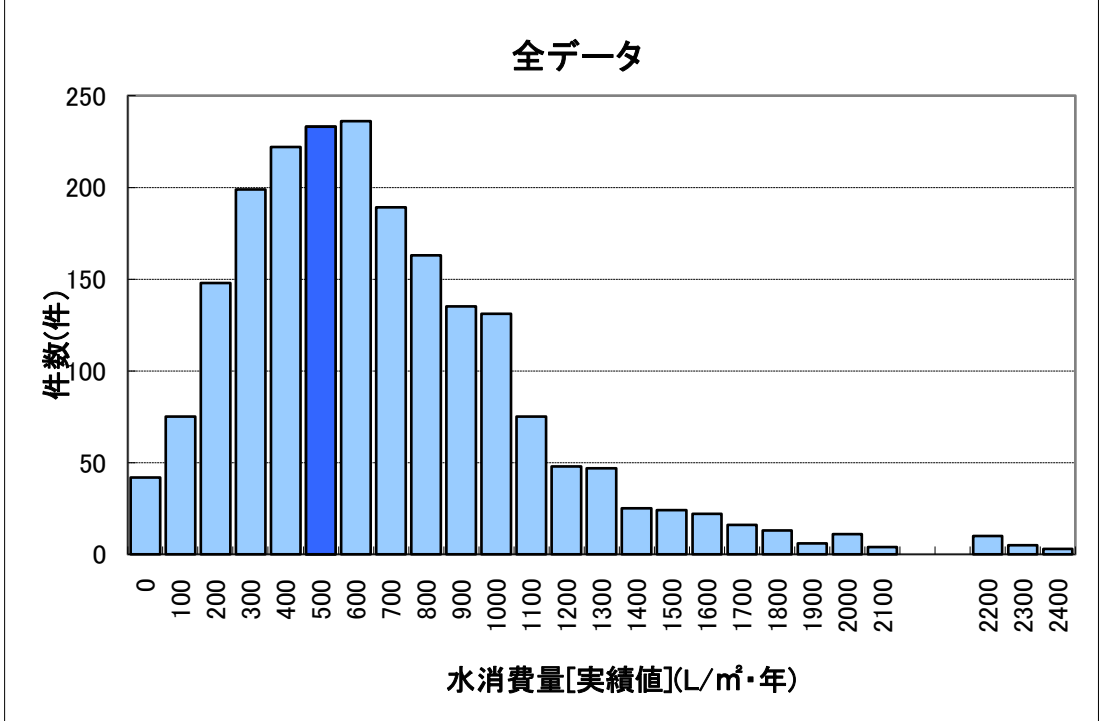
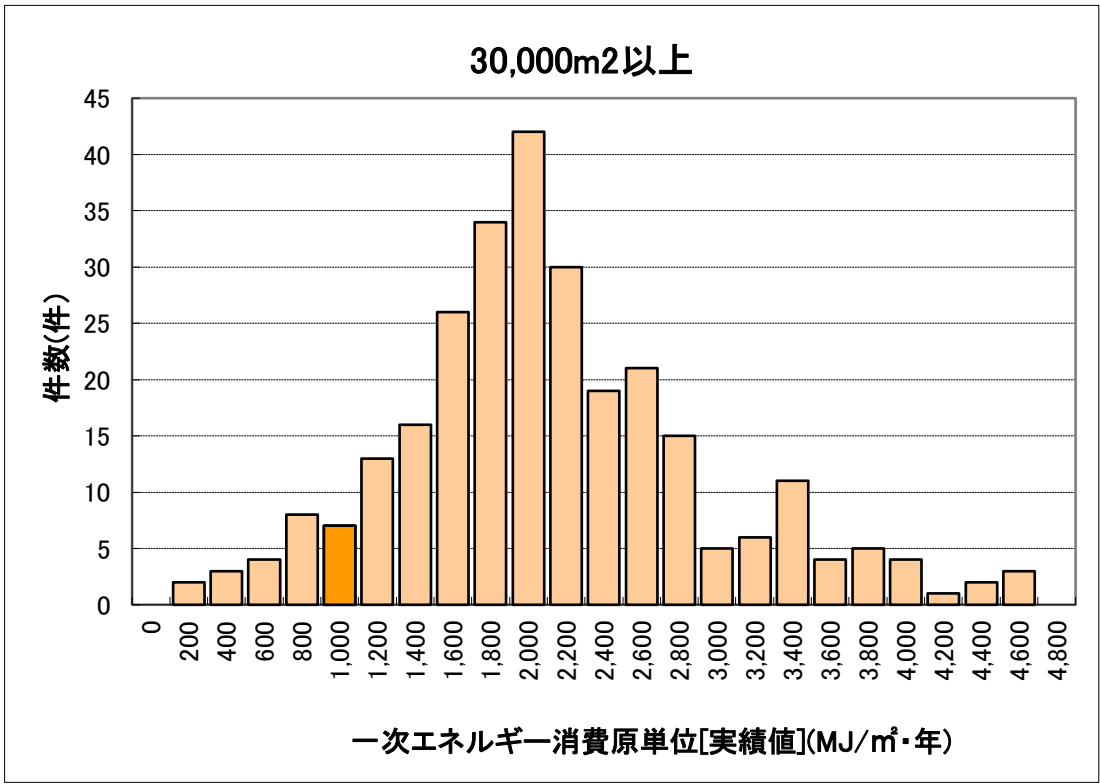
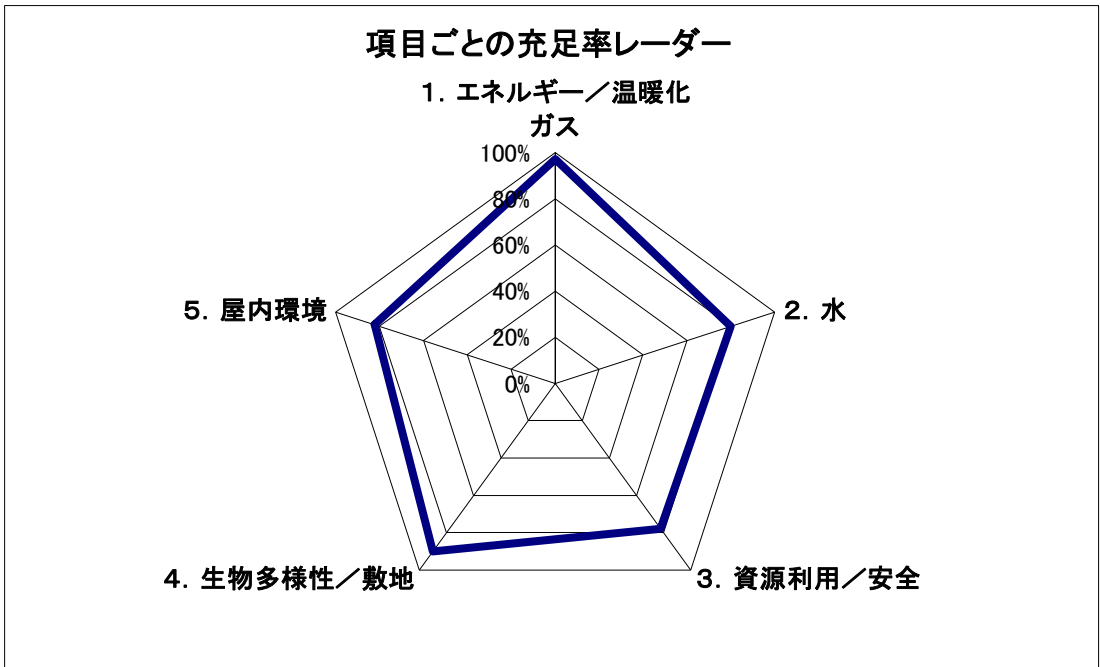
2. 水						
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値		
適合						
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)		496.0	L/m ² ・年
		根拠等:節水器具を採用し、定期的なモニタリングも実施している。	水使用量(計画値)		688.0	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)				
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)		501.0	L/m ² ・年
		根拠等:実績値501L/m ² ・年<693L/m ² ・年				
8.0	10	合計				

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						
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし			
5.0		3.1.1 耐震性				
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能				
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制				
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する			
5.0		① 躯体材料	取組みなし			
		② 非構造材料	岩綿吸音板・カーペット・塩ビシート(エコマーク)、インターロッキング(グリーン)	リサイクル材品目数(非構造材)	4	品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制				
		3.3 躯体材料の耐用年数				
3.5	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／バリアフリー対策	経過年数＋今後の想定耐用年数	60	年	
3.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3-4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均			
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	16	年	
3.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	2	項目	
5.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	6	ポイント	
15.5	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	なし			
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等:上記通りの対策を実施している。	②取組表による場合のポイント	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				
[対策不要は対象外]		根拠等:要措置区域ではないため対象外				
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	鉄道駅またはバス停からの距離	4	分圏内	
		根拠等:最寄りの鉄道駅出口から徒歩4分の場所に位置している。				
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮				
		4.4 自然災害リスク対策				
		根拠等:リスクの合計数が1種類のみで、有効な対策を実施している。	リスクの合計数	1	種類	
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						
		根拠等: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 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	開口率	24.43・26.48	%	
3.0		根拠等:自然採光は取り込むことができ、開口率は20%以上である。	昼光利用設備	0	種類	
3.0		5.1.2 昼光利用設備				
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	
		根拠等:窓の開閉は不可能で、自然換気有効開口25cm ² /m ² 未満である。				
5.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.9	m以上	
		根拠等:オフィス内の天井高は2.9mである。				
12.3	15	合計				

Hareza Tower



環境性能の特徴

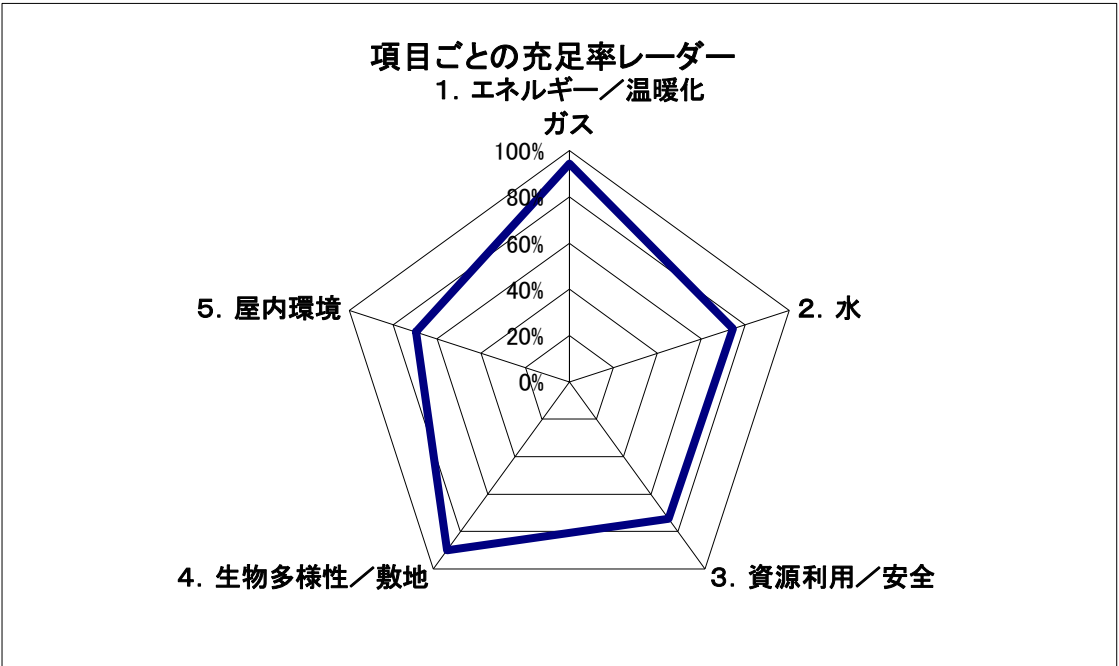
- ・エネルギー及び水の使用効率が高い。
- ・耐震性能が高く、制振装置も導入している。
- ・池袋駅に近接する立地であり、交通利便性が高い。
- ・自然災害リスクへの該当がほとんどない。

CASBEE[®]-不動産【店舗】評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【店舗】(2021年SDGs対応版)

v1.2

建物概要									
建物名称	Hareza Tower			敷地面積	3,620	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	東京都豊島区			建築面積	2,191	m ²	評価の実施日	2023年3月20日	
用途地域	商業地域、防火地域			延床面積	68,654	m ²	作成者		
建物用途	事務所・物販店舗・飲食店舗・映画館・駐車場			階数	地上33F、地下2F		不動産評価員番号		
竣工年月	2020年5月			構造	SRC造		確認日	2023年3月20日	
直近の大規模改修実施年月	なし			常勤者・来場者	6,000	人	確認者		
				年間使用日数	6,570	日/年	不動産評価員番号		
評価結果									
83.7 /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									
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)				8,441	MJ/m ² ・年	
1.0	加点点	根拠等BELS取得により、建物全体BEI値＝0.57で省エネ基準に適合。運用管理体制も整備され、定期的なモニタリングも実施している。また、毎年節電期間を設け、ビルオーナーとテナントが共同でエネルギー使用量削減に取り組んでいる。							
24.3	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)				8,526.0	MJ/m ² ・年	
		根拠等物販店舗:実績値3452／平均値2739＝1.260＞0.97 コンビニ:実績値6743／平均値14180＝0.476＜0.70 飲食店舗:実績値9808／平均値19826＝0.495＜0.70	二次エネルギー(*)				874.0	kWh/m ² ・年	
			CO2排出量(*)				393.7	kg-CO ₂ /m ² ・年	
4.8	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)				8,526.0	MJ/m ² ・年	
		根拠等物販店舗:実績値3452MJ/m ² ・年＜3790MJ/m ² ・年 コンビニ:実績値6743MJ/m ² ・年＜10740MJ/m ² ・年 飲食店舗:実績値9808MJ/m ² ・年＜10440MJ/m ² ・年	二次エネルギー(*)				874.0	kWh/m ² ・年	
			CO2排出量(*)				393.7	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							
		根拠等取り組みなし	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		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)				8,198.0	L/m ² ・年	
3.5	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)				17,682.0	L/m ² ・年	
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない						
3.9	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)				8,280.0	L/m ² ・年	
		根拠等物販3402＞3089 コンビニ4086＜5000 飲食10495＜14205							
7.4	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						
5.0	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						
5.0		3.1.1 耐震性	根拠等損傷制御設計を行っている。						
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等制震装置を導入している。						
7.0	10	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	リサイクル材品目数(非構造材)				3	品目	
		① 躯体材料	取組みなし						
5.0		② 非構造材料	カーペット・岩綿吸音板(エコマーク)、塩ビタイル(グリーン)						
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	取組数				5	ポイント	
		根拠等1・2・3・4・6に取り組んでいる。							
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年				60	年	
		根拠等建築基準法に準拠している。	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均						
3.3	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	更新年数の平均値				16	年	
3.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	自給率向上の取組数				2	項目	
		根拠等受変電23年・非常用発電機17年・EHP15年・受水槽15年他							
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	維持管理に関する取組数				6	ポイント	
		根拠等防災負荷以外への非常用電源の供給、非常用発電機72時間稼働							
3.0		3.4.3 維持管理							
		根拠等3・4・7に取り組んでいる。							
4.0		3.4.4 バリアフリー対策							
		根拠等東京都から認定を受け、誘導基準をすべて満たしている。							
18.3	25	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	
		根拠等上記通りの対策を実施している。							
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	なし						
0.0	0	根拠等3・5に取り組んでいる。							
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性							
5.0	5	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				4	分圏内	
		根拠等最寄りの鉄道駅出口から徒歩4分の場所に位置している。							
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						
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数				1	種類	
		根拠等リスクの合計数が1種類のみで、有効な対策を実施している。							
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						
		根拠等建築物衛生管理基準に準拠している。							
2.9	4	5.1 昼光利用	開口率				0～51.81	%	
3.0		5.1.1 自然採光	昼光利用設備				0	種類	
		根拠等物販0% コンビニ0% 飲食35.34～51.81%							
3.0		5.1.2 昼光利用設備							
		根拠等取組みなし							
2.3	4	5.2 自然換気性能	天井高				3.4	m以上	
		※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。							
		根拠等飲食店舗に屋外テラスを計画している。							
1.7	2	5.3 眺望・視環境							
		根拠等物販3.5m(窓無) コンビニ3.5m(窓無) 飲食:3.4～5.84m							
6.9	10	合計							



環境性能の特徴

- ・エネルギー及び水の使用効率が高い。
- ・耐震性能が高く、制振装置も導入している。
- ・池袋駅に近接する立地であり、交通利便性が高い。
- ・自然災害リスクへの該当がほとんどない。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄