

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	L.Biz神保町	敷地面積	256	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区神田猿楽町1-4-12	建築面積	164	m ²	評価の実施日	2024年7月9日
用途地域	商業地域・防火地域	延床面積	920.49	m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	事務所	階数	6階		不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2009年4月22日	構造	鉄筋コンクリート造		確認日	2025年1月23日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	363	人	確認者	米田 拓朗
		年間使用時間		時間/年	不動産評価員番号	ふ-001471-29

評価結果					
78.4	/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					

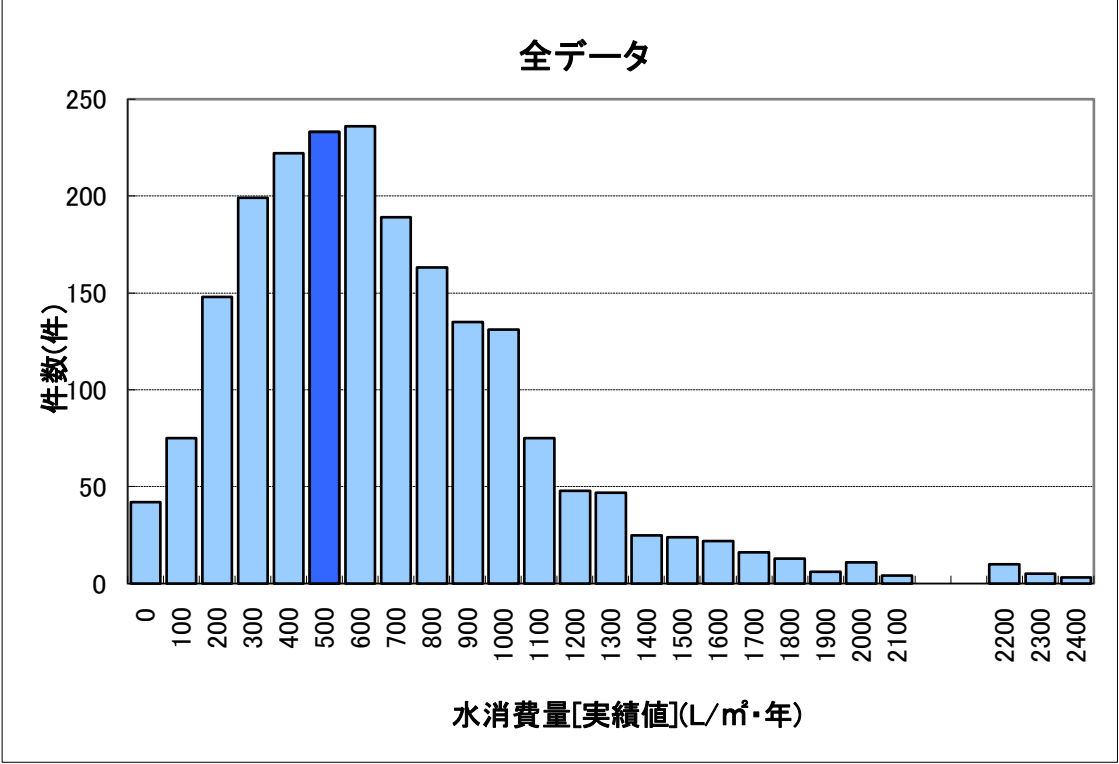
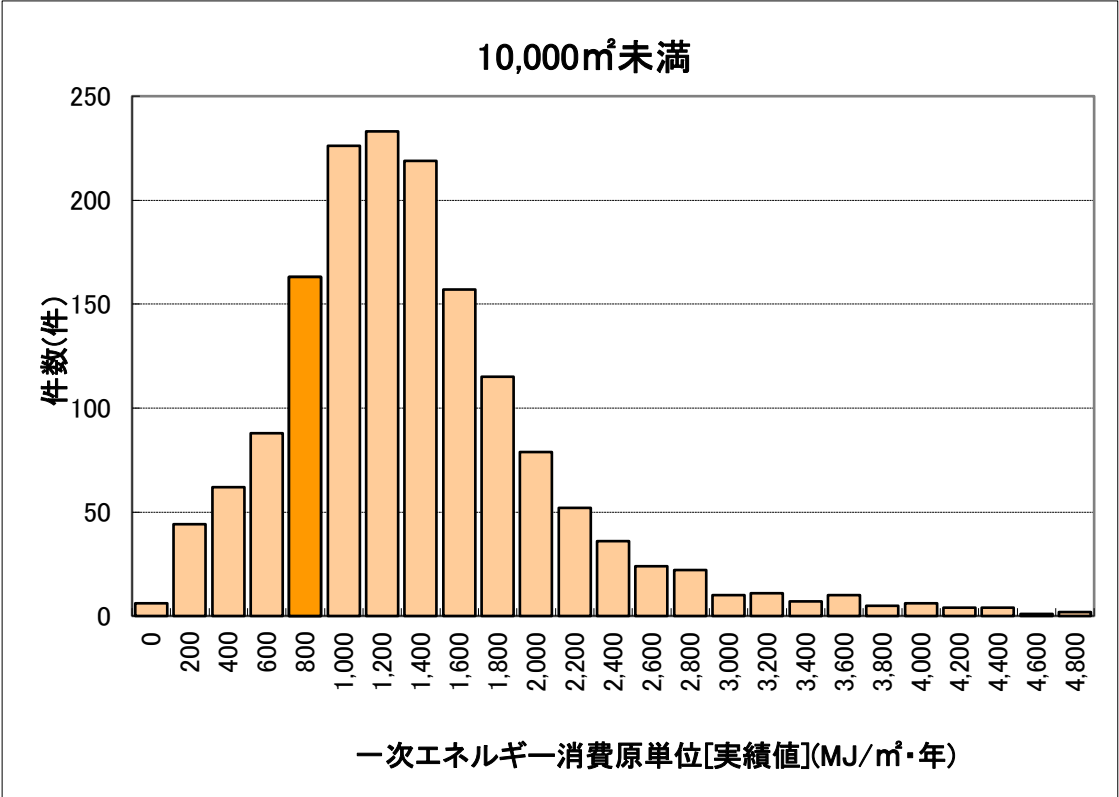
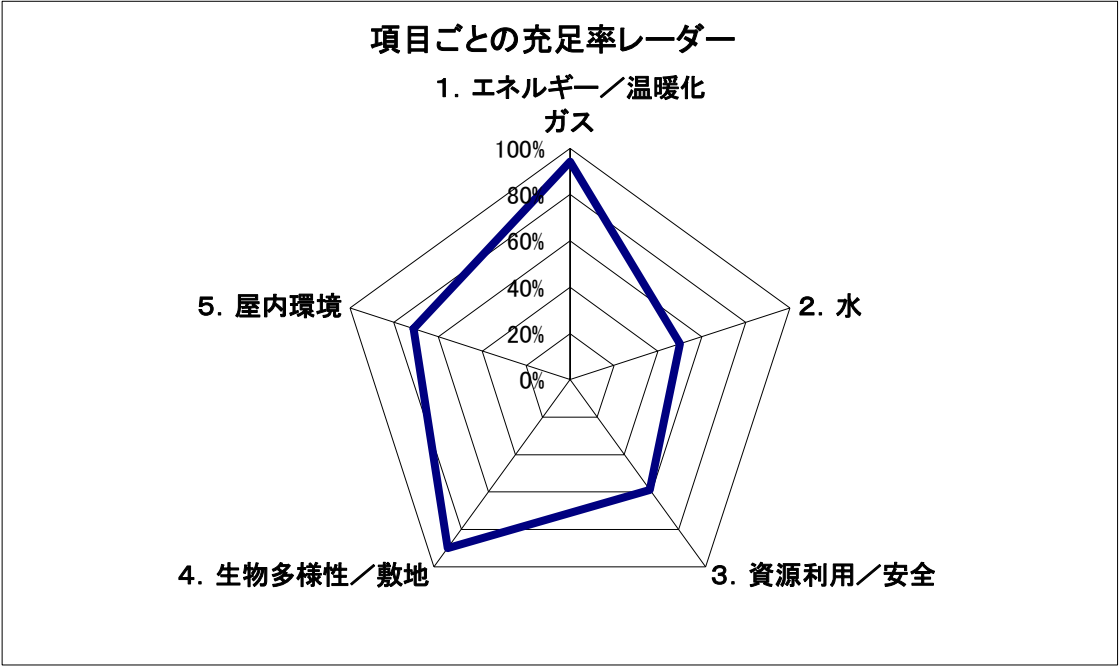
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標	(*は参考値)	評価値
適合		根拠等:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)		872 MJ/m ² ・年
	加点点1	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定			
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	881.1	MJ/m ² ・年
		根拠等:実績値より	二次エネルギー(*)	90.3	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	43.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
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)	881.1	MJ/m ² ・年
		根拠等:エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)	90.3	kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	CO ₂ 排出量(*)	43.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量を算出する係数は0.477 kg-CO ₂ /kWh(電気)			
	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:該当なし	利用率		%
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		根拠等:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	522.7	L/m ² ・年
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	2,968.0	L/m ² ・年
		根拠等:オフィス水計算ソフトより算出			
	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)	528.0	L/m ² ・年
		根拠等:水使用量実績値一覧参照			
5.0	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		根拠等: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:揺れを抑える装置を導入していない		
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と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	構造耐力上主要な部分にリサイクル資材・木材を一つも用いていない		
3.0		② 非構造材料	リサイクル資材・国産材あるいは地域材を1品目用いている	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
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	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
2.7	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	根拠等:計算式参照	更新年数の平均値	17 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等:該当なし	自給率向上の取組数	0 項目
3.0		3.4.3 維持管理	根拠等:1)、4)、5)、6)	維持管理に関する取組数	7 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等:バリアフリー計画の建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を達成している		
11.7	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		根拠等: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数	2	ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等:1)、3)			
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:該当なし			
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	8	分圏内
		根拠等:神保町駅まで徒歩6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		
5.0	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:リスクの合計が1種のみで有効な防災対策を行っている			
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		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		
3.6	5	5.1 昼光利用	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	10.2	%
5.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	2	種類
		根拠等:計算式参照			
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	7.8	m ²
		根拠等:計算式参照			
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5	m以上
		根拠等:事務室の天井高が2.5m以上となっており、かつ、すべての執務者が十分な屋外情報を得られるように窓が設置されている			
10.6	15	合計			



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用計算値・実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準に適合している。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・公共交通機関(鉄道駅)から徒歩8分圏内であり、利便性が高い。
- ・自然災害のリスクがほとんど無い
- ・屋内環境も比較的良好である。