

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	PMO神田司町	敷地面積	630.90	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司町2-8-1	建築面積	513.99	m ²	評価の実施日	2024年1月12日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	4,692.43	m ²	作成者	後藤 早貴
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-001305-28
竣工年月	2013年9月10日	構造	S・一部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	3,103	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
82.4	/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					

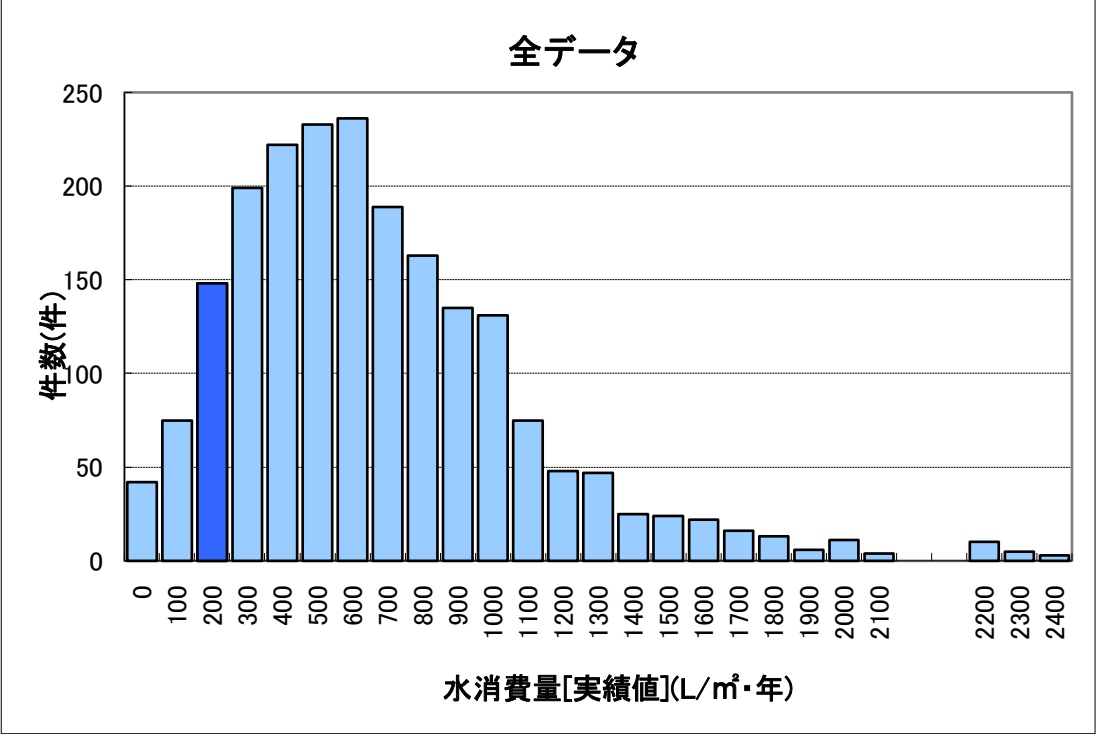
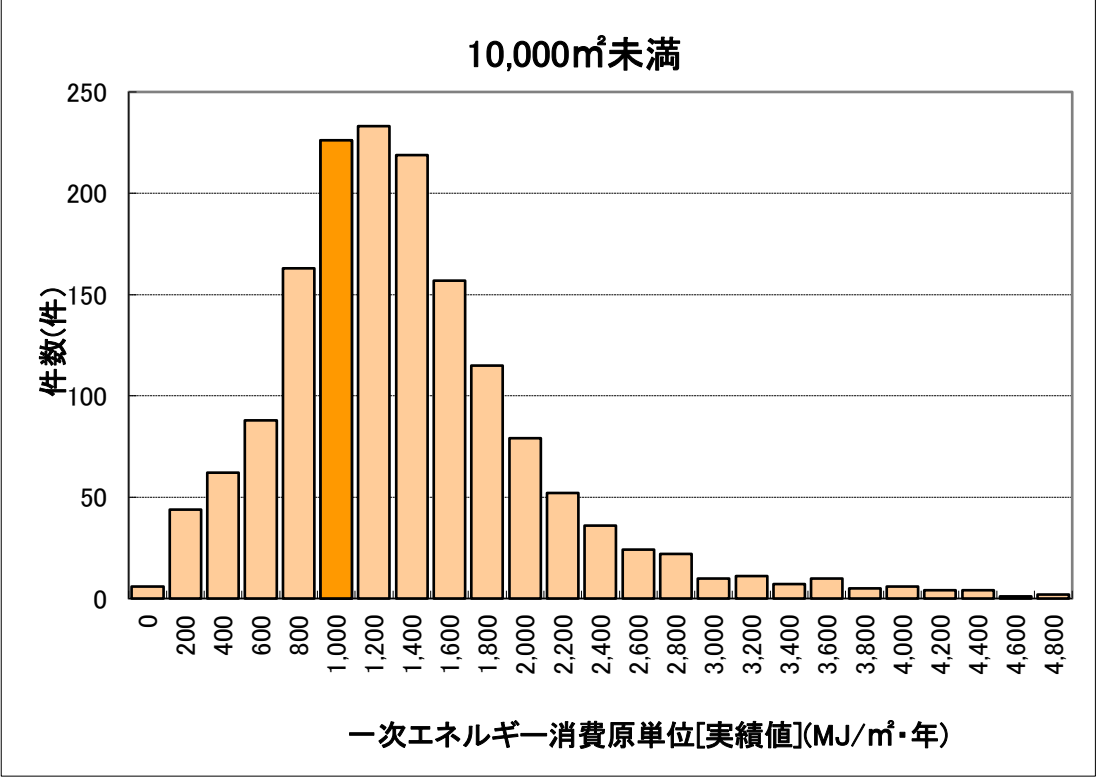
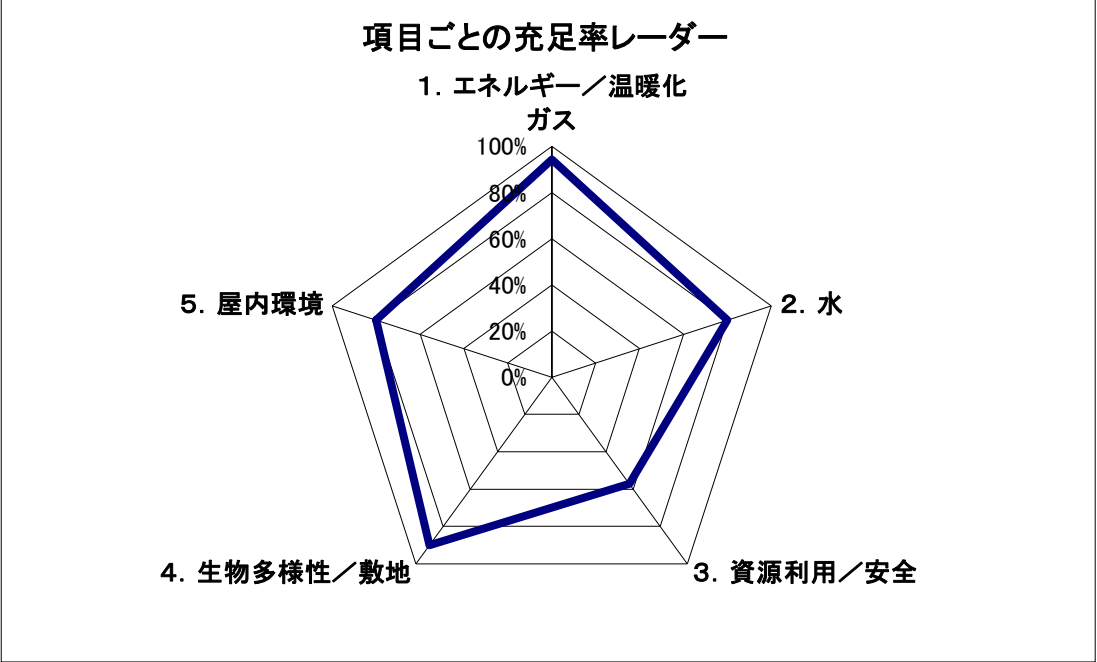
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標	(*)は参考値	評価値
適合					
1.0	加点点1	根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制実績値レベル4。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)	1,071.6 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	1,082.5 MJ/m ² ・年
			C/S=BEI=0.42	二次エネルギー(*)	110.9 kWh/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	CO ₂ 排出量(*)	50.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
			2022/3-2023/2実績値	一次エネルギー(実績値)	1,082.5 MJ/m ² ・年
			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(*)	110.9 kWh/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	CO ₂ 排出量(*)	50.7 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	自然エネルギーなし	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					
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(目標値)	255.7 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		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	水使用量(計画値)	800.7 L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	255.7 L/m ² ・年
			2022/3-2023/2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	2013年築、新耐震基準に適合	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		
3.0		3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	根拠等		
			揺れを抑える装置を導入していない		
3.0	5	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		
3.0		② 非構造材料	ソーラトン使用	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	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	
2.4	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			
3.7		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	20 年
			受変電25、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		
4.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	9 ポイント
			1),3),4),7)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		
11.4	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	
			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
0.0	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			
5.0			根拠等	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
			東京メトロ丸ノ内線 淡路町駅から徒歩3分		
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	根拠等	リスクの合計数	1 種類
			地震動リスクに該当するが対策あり		
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					
4.0	5	5.1 昼光利用	根拠等	なし	
4.0		5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
			根拠等	開口率	15.8 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	昼光利用設備	1 種類
			ハイサイドライトあり		
4.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	22.7 m ²
			開口率計算。1/17.4≧1/30		
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		
12.0	15	合計			



環境性能の特徴

- ・リサイクル材1種使用
- ・最寄駅から徒歩3分の交通利便性
- ・自然災害リスクが2種存するが、いずれも対策あり