

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)

評価結果

v1.2.3

建物概要						
建物名称	アーバンネット銀座一丁目ビル	敷地面積	1,737	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区銀座1-26-1	建築面積	1,387	m ²	評価の実施日	2024年12月20日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	11877.63	m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	事務所	階数	地上8階 地下1階		不動産評価員番号	ふー000924-26
竣工年月	2016年2月12日	構造	S造・一部SRC造・RC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	800	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					
79.8	/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	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			
1.0	加点 1	省エネ基準適合。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)		901 MJ/m ² ・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年
		BEI=0.78	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)		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)		909.7 MJ/m ² ・年
		2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)		93.2 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(*)		37.8 kg-CO ₂ /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			
	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			
		自然エネルギーなし	利用率		0.0 %
29.0	35	合計			

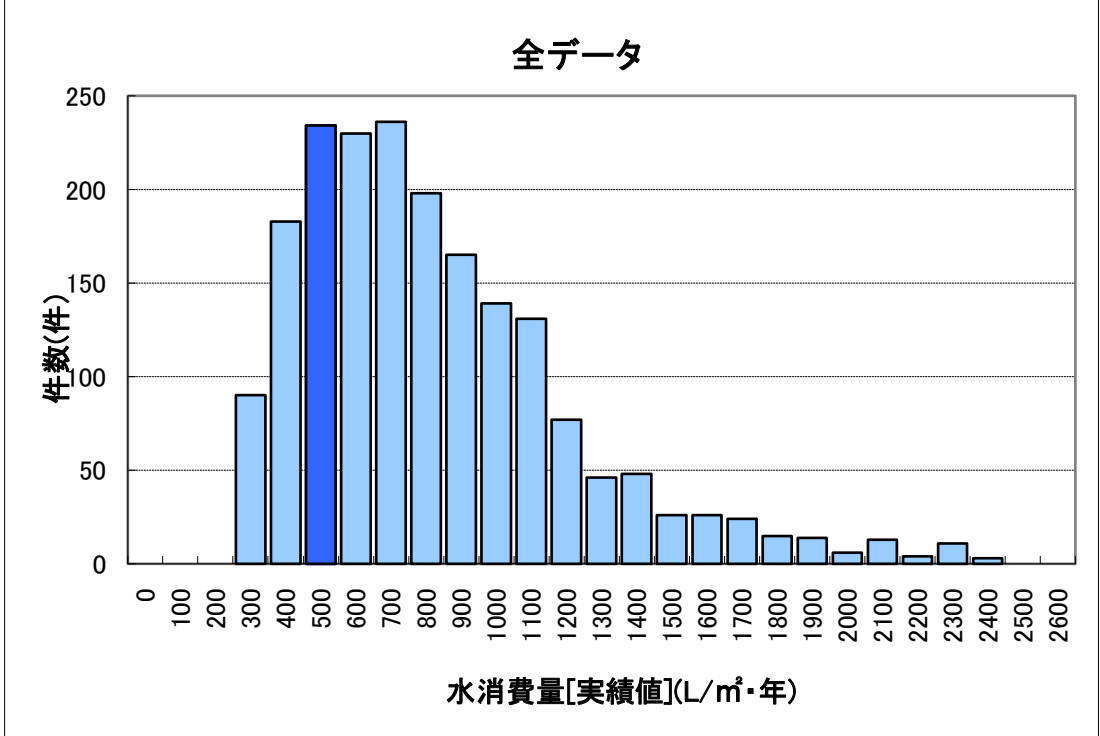
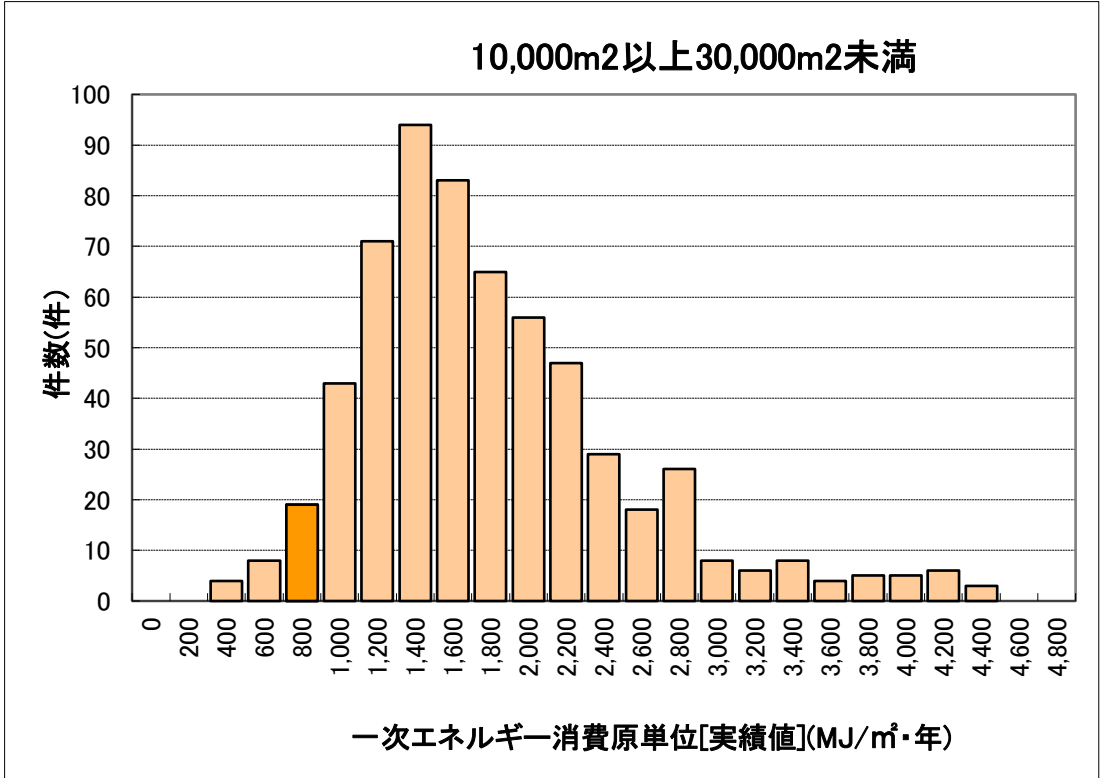
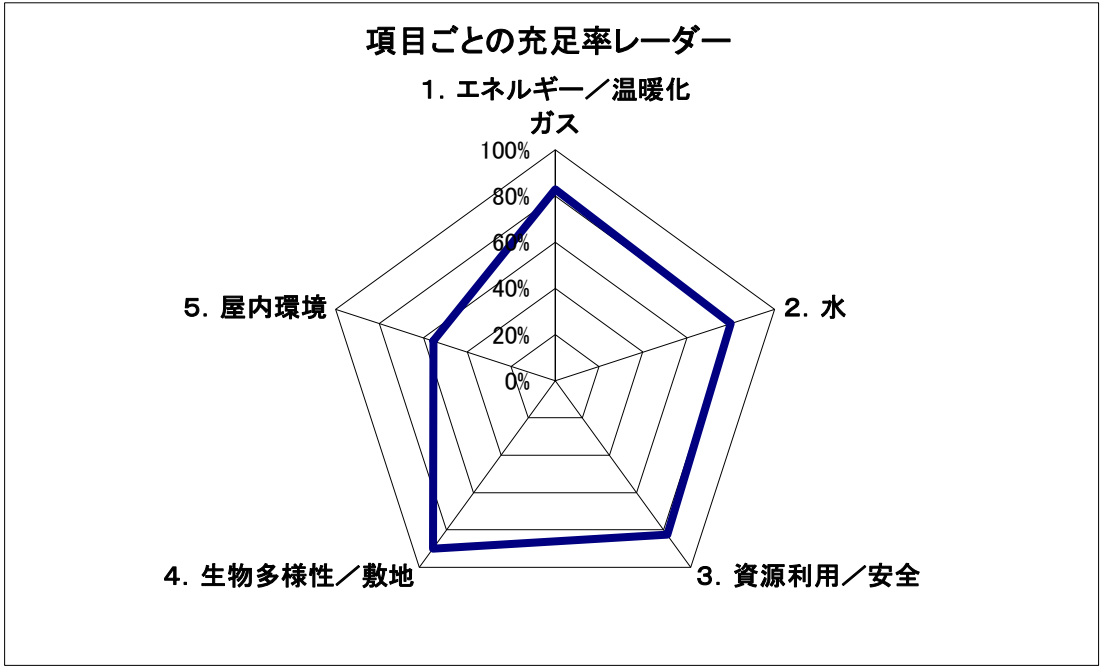
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制			
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)		561.1 L/m ² ・年
		水計算ソフトによる	水使用量(計画値)		582.3 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)			
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)		561.1 L/m ² ・年
		2022/4-2023/3実績値			
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	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			
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし		
4.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		3.1.2 免震・制震・制振性能			
5.0		3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
4.0	5	3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料			
3.0		② 非構造材料			
5.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)		3 品目
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		品確法の等級2相当	経過年数＋今後の想定耐用年数		65 年
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	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、非発25、水槽30、ポンプ類20、空調15	更新年数の平均値		23 年
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		1),2),3)について取り組み	自給率向上の取組数		3 項目
5.0		3.4.3 維持管理			
		1),2),3),4),5),6),7)について取り組み	維持管理に関する取組数		13 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			
16.5	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点	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			
10.0	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]		1),2),3)について取り組み	②取組表による場合のポイント数		3 ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		要措置区域に該当しない	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			
		都営浅草線 宝町駅から徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離		8 分圏内
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		水害、地震動:対策あり、液状化:対策なし	リスクの合計数		3 種類
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	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			
		温度と相対湿度について基準外の箇所があるか、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		
3.3	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			
		開口率計算	開口率		14.5 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備			
		ハイサイドライトあり	昼光利用設備		1 種類
1.0	5	5.2 自然換気性能			
		開口率計算。1/373.2<1/50	自然換気有効開口面積		2.8 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		天井高2.8m、窓あり	天井高		2.7 m以上
8.3	15	合計			

アーバンネット銀座一丁目ビル



環境性能の特徴

- ・高い省エネ性能を実現
- ・非構造材料に再生材を積極的に採用
- ・環境に配慮した維持管理を実施
- ・生物多様性に配慮した植栽計画
- ・公共交通機関に至近