

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	野村不動産四谷ビル(オフィス部分)	敷地面積	577.38	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区四谷2丁目12番1号	建築面積	525.43	m ²	評価の実施日	2024年1月15日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	3,898.44	m ²	作成者	森 和枝
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-000932-25
竣工年月	2009年5月7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	200	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									
69.9 /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		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)		1,648.6	MJ/m ² ・年
1.0	加点点	根拠等 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(計画値)			MJ/m ² ・年
15.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)			kWh/m ² ・年
		根拠等 BEI=C/S=1.0	CO ₂ 排出量(*)			kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)		1,665.3	MJ/m ² ・年
		根拠等 2022/03-2023/02実績値	二次エネルギー(*)		170.6	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(*)		51.0	kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.299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				
		根拠等 自然エネルギーなし	利用率		0.0	%
22.0	35	合計				

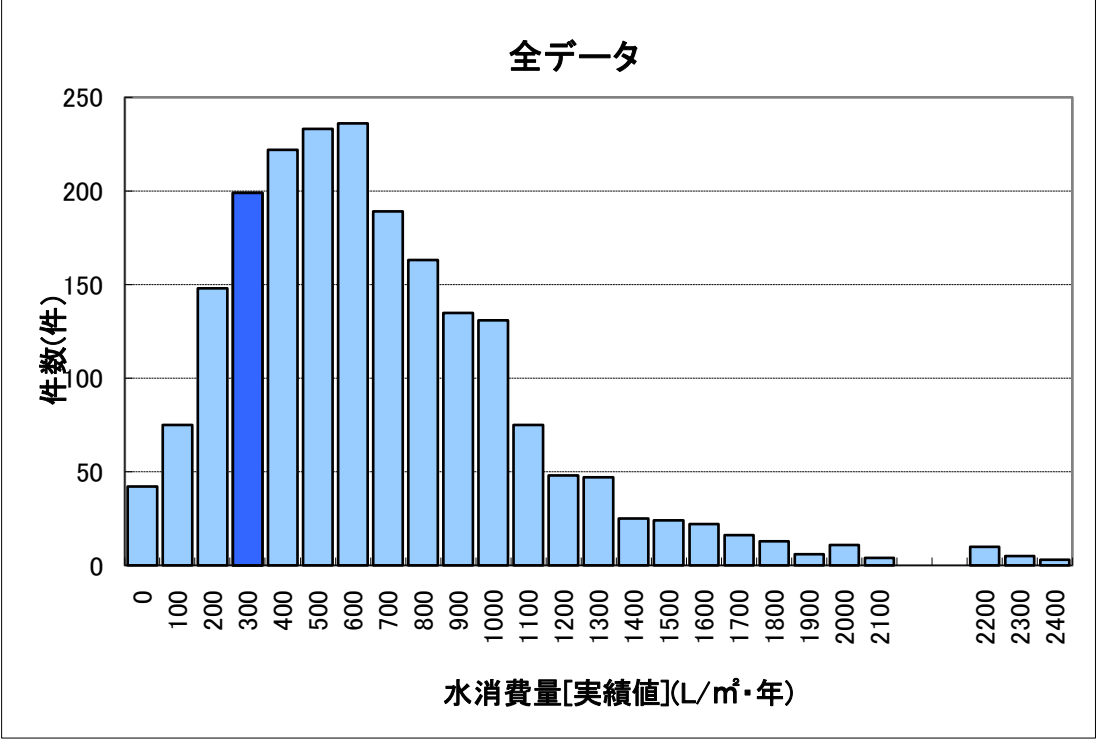
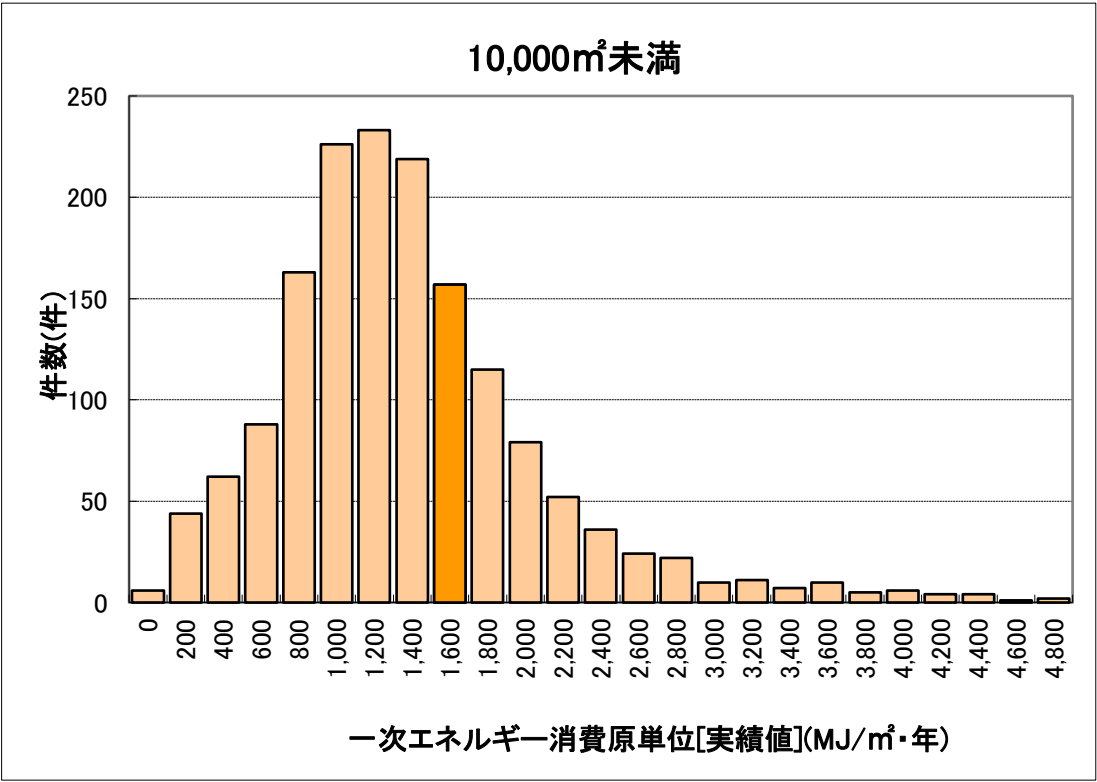
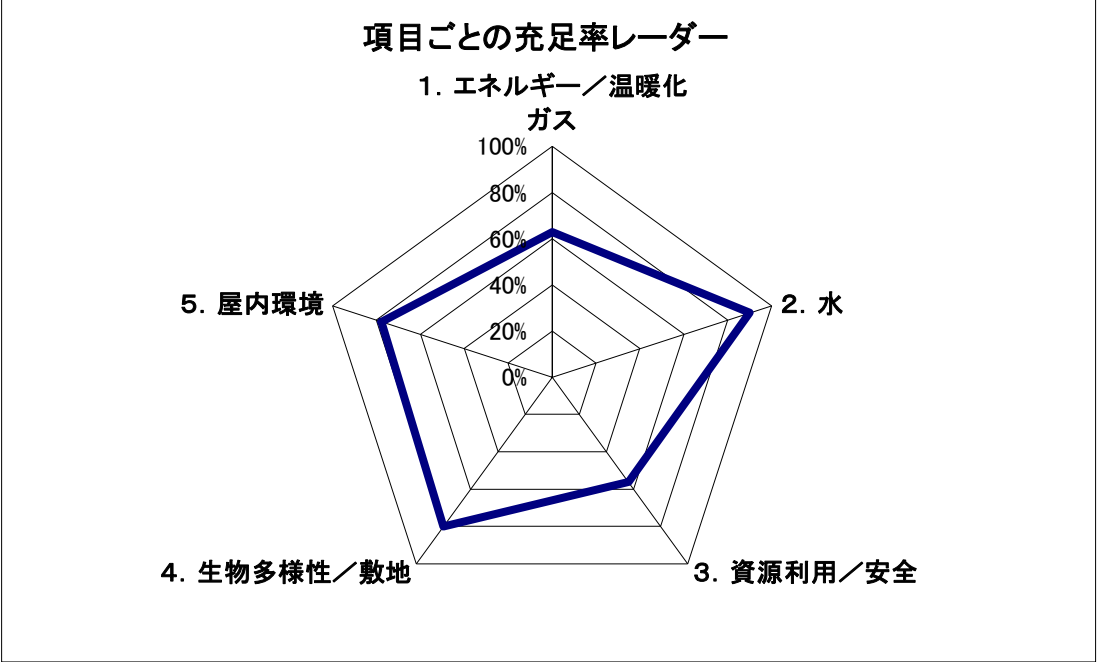
2. 水						
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)		350.1	L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)		498.2	L/m ² ・年
		根拠等 目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築				
	0	2.2 水使用量(仕様評価)				
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)		350.1	L/m ² ・年
		根拠等 2022/03-2023/2実績値				
9.0	10	合計				

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		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				
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能				
2.0	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			
1.0		① 躯体材料	導入なし			
		② 非構造材料	導入なし			
3.0	5	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)		0	品目
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数				
		根拠等 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
3.2	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				
4.0		根拠等 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
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数		3	項目
4.0		根拠等 1).2).3)について取り組み				
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数		9	ポイント
		根拠等 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				
11.2	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		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			
6.0	10	4.1 生物多様性の向上				
		根拠等 自ら導入していない。				
4.2対象外の時は点数を倍		根拠等 1)について取り組み	②取組表による場合のポイント数		1	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				
		根拠等 1)について取り組み				
[対策不要は対象外]		根拠等 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				
		根拠等 東京メトロ丸ノ内線 四谷三丁目駅から徒歩6分	鉄道駅またはバス停からの距離		8	分圏内
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 地震動・対策あり	リスクの合計数		1	種類
16.0	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			
4.6	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	開口率計算		28.0	%
4.0		5.1.2 昼光利用設備	開口率			
3.0	5	5.2 自然換気性能	ハイサイドライトあり		1	種類
		根拠等 機械換気	自然換気有効開口面積		2.3	m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境				
		根拠等 天井高2.7m、窓あり	天井高		2.7	m以上
11.6	15	合計				

野村不動産四谷ビル(オフィス部分)



環境性能の特徴

- ・高い節水性能
- ・自然災害リスクの少ない立地
- ・高い自然採光率、ハイサイドライト等による良好な屋内環境