

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

v1.2.2

建物概要							
建物名称	神谷町プライムプレイス	敷地面積	2,258	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	東京都港区	建築面積	1,423	m ²	評価の実施日	2024年10月4日	
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	16765.1	m ²	作成者	米田 拓朗	
建物用途	事務所、共同住宅、店舗、飲食店	階数	地上12F、地下2F		不動産評価員番号	ふ-001471-29	
竣工年月	2001年11月22日	構造	CTF造梁鉄骨造一部SRC造		確認日	2024年12月27日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	800	人	確認者	米田 拓朗	
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001471-29	

評価結果									
79.9 /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	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				
1.0	加点 1	根拠等	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、テナントと共同で	一次エネルギー(目標値)	1,602	MJ/m ² ・年	
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	実績値より	一次エネルギー(計画値)	1,618.7	MJ/m ² ・年
		根拠等			二次エネルギー(*)	165.8	kWh/m ² ・年
					CO ₂ 排出量(*)	79.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照	一次エネルギー(実績値)	1,618.7	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76		二次エネルギー(*)	165.8	kWh/m ² ・年
			CO2排出量を算出する係数は0.477 k g -CO2/kWh (電気)		CO ₂ 排出量(*)	79.1	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	導入していない	利用率		%
28.0	35	合計					

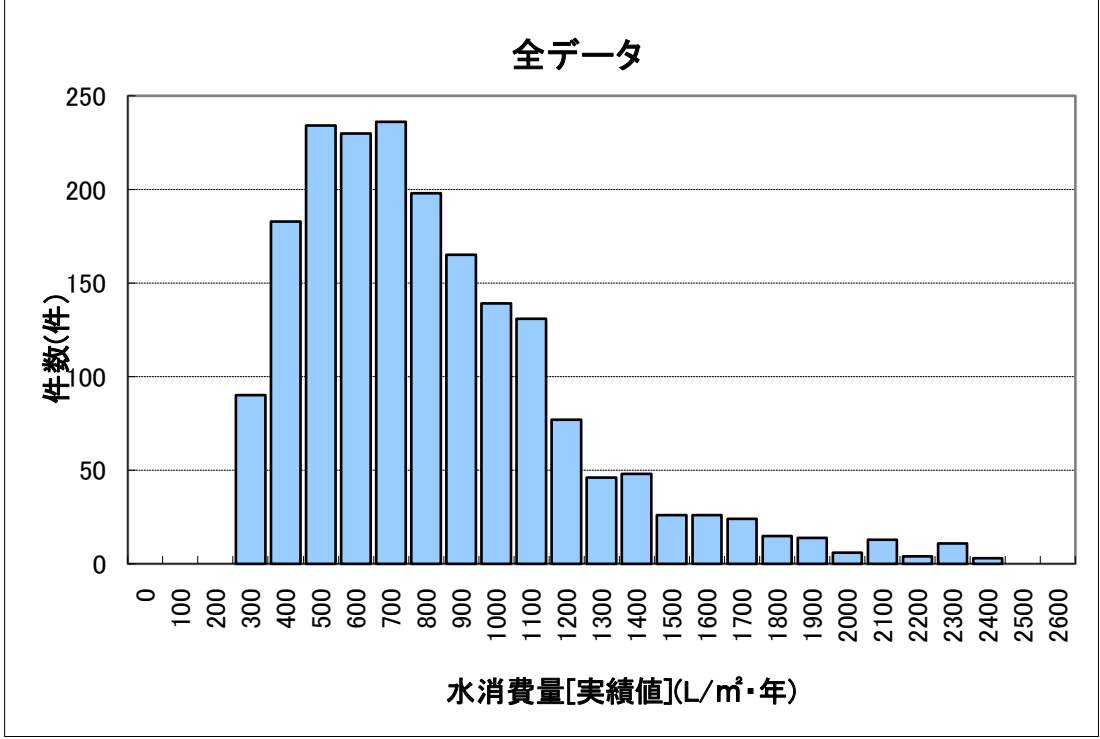
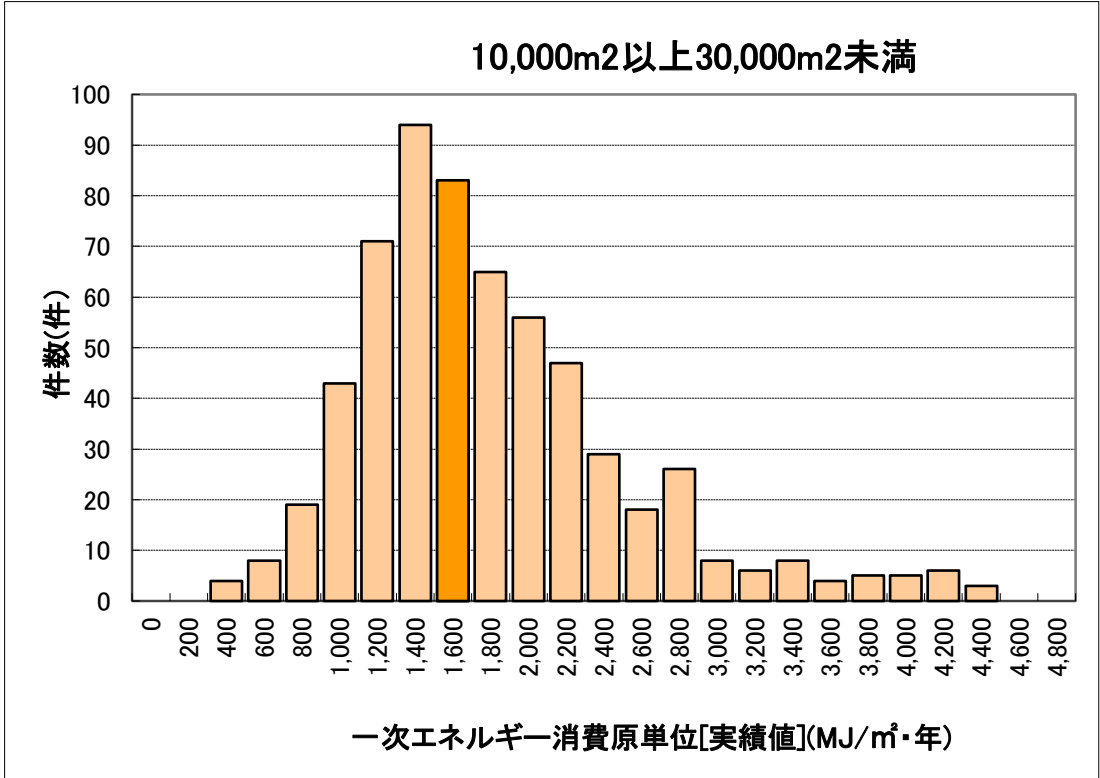
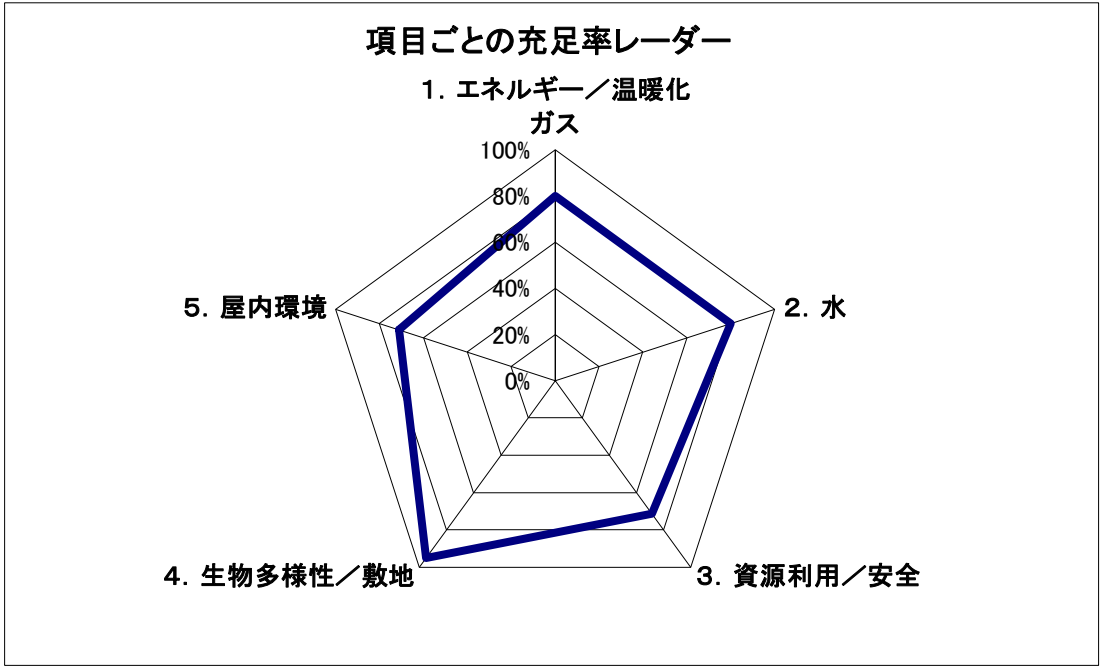
2. 水							
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値		
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制				
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	694.6	L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフトより算出		水使用量(計画値)	487.0	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない				
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量実績一覧参照	水使用量(実績値)	694.6	L/m ² ・年
8.0	10	合計					

3. 資源利用／安全							
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値		
適合		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値				
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	根拠等	新耐震基準に適合	なし		
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価				
		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	導入なし			
5.0	5	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				
5.0		3.2.1 再生材利用率	① 躯体材料	構造耐力上主要な部分にリサイクル材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材)	3	品目
5.0			② 非構造材料	リサイクル材を用いている			
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない				
		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
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	根拠等	計算式より	更新年数の平均値	21	年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	1)	自給率向上の取組数	1	項目
4.0		3.4.3 維持管理	根拠等	1)、2)、3)、4)、5)、7)	維持管理に関する取組数	11	ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等	バリアフリー制及び建築物移動等円滑化基準項目のすべてを達成している			
14.2	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		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				
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	なし		
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	1)、3)、5)		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	根拠等	土壤汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし		
[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	根拠等	鉄道:神谷町駅 徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
5.0		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				
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等	リスクの合計数は2種で、有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	2	種類
19.0	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		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				
		根拠等	建築物衛生管理基準に準拠	なし			
3.6	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3				
4.0		5.1.1 自然採光	根拠等	計算式より	開口率	18.7	%
3.0		5.1.2 屋光利用設備	根拠等	屋光利用設備がない	屋光利用設備	0	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	機械換気設備による換気、窓が開閉不可能かつ、自然換気有効開口がない	自然換気有効開口面積	0.0	m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高2.8m、かつ十分な屋外の情報を得られる窓の設置	天井高	2.7	m以上
10.6	15	合計					

神谷町プライムプレイス



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用計算値・実績値が比較的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。
- ・再生材利用に対する対策がなされ、維持管理も適切に行われている。
- ・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。
- ・屋内環境も比較的良好である。