

CASBEE®-不動産

【オフィス】

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版

評価結果

v1.0

建物概要					
建物名称	銀座ウイングビル	敷地面積	364	m ²	評価の段階
建設地	東京都中央区銀座1-14-5	建築面積	308	m ²	評価の実施日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2969.54	m ²	作成者
建物用途	事務所	階数	地上10F、地下1F		不動産評価員番号
竣工年月	1981年10月21日	構造	RC造		確認日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	157	人	確認者
		年間使用時間	-	時間/年	不動産評価員番号

評価結果

75.8	/100	合計 (得点 / 満点)		ホールライフカーボンの評価	評価しない
S ランク; ★★★★★	≥ 78				
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	指標 (*は参考値)	評価値
適合		必須項目	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	
0.0	加点 1	根拠等	省エネ基準をクリア（1.2の実績がレベル3以上）、目標値設定、モニタリングを実施	一次エネルギー(目標値) 518 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S = 518.35 / 1,676 = 0.31 ≤ 0.60	一次エネルギー(計画値) 518.4 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 53.1 kWh/m ² ・年 GHG排出量(*) - kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	実績値による	一次エネルギー(実績値) 518.4 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 53.1 kWh/m ² ・年 GHG排出量(*) - kg-CO _{2eq} /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(間接利用)	特に無し	利用率 - %
33.0	35	合計		

2.

評価	最大加点		指標	評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	
根拠等	目標値設定、モニタリングを実施、管理体制を構築		水使用量(目標値)	331.0 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等 計算値563L/m ² ・年	563.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等 実績値による	331.0 L/m ² ・年
9.0	10	合計		

3. 資源利用／安全

評価	最大加点	指標	評価値
適合	必須項目	;新耐震基準への適合またはIs値、If値	
3.0	5	根拠等 1981年竣工、新耐震基準に適合	なし
3.0	3.1 高耐震・免震等	3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価
3.0		根拠等 建築基準法に準拠	
3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 特に無し	
3.5	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	
4.0	① 転体材料	特に無し	
4.0	② 非構造材料	リサイクル資材を2品目用いている	リサイクル材品目数(非構造材)
3.0	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない	2 品目
3.0	5	3.3 転体材料の耐用年数	
1.6	5	根拠等 建築基準法に準拠	経過年数+今後の想定耐用年数
3.5	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	- 年
3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 受変電25年、空調機15年、ポンプ15-20年	更新年数の平均値	19 年
1.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0 項目
1.0	3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	0 ポイント
1.0	3.4.4 バリアフリー対策	根拠等 特に無し	
11.1	20	合計	

4. 生物多樣性／數地

4. 生物多様性・敷地		評価	最大加点	指標	評価値
適合	必須項目			: 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 根拠等 植栽無し	なし
4.0	10				
[4.2対象外の時は点数を倍]					
0.0	0			②取組表による場合のポイント数	0 ポイント
[対策不要は対象外]					
5.0	5				
5.0					
4.1 生物多様性の向上				根拠等 特に無し	
4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生				根拠等 評価対象外	なし
4.3 公共交通機関の接近性					
4.3.1 公共交通機関の接近性				根拠等 地下鉄の駅より、徒歩8分圏内に立地している	鉄道駅またはバス停からの距離
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 該当するリスク:水害(対策あり)、地震動	リスクの合計数
13.0	20	合計			2 種類

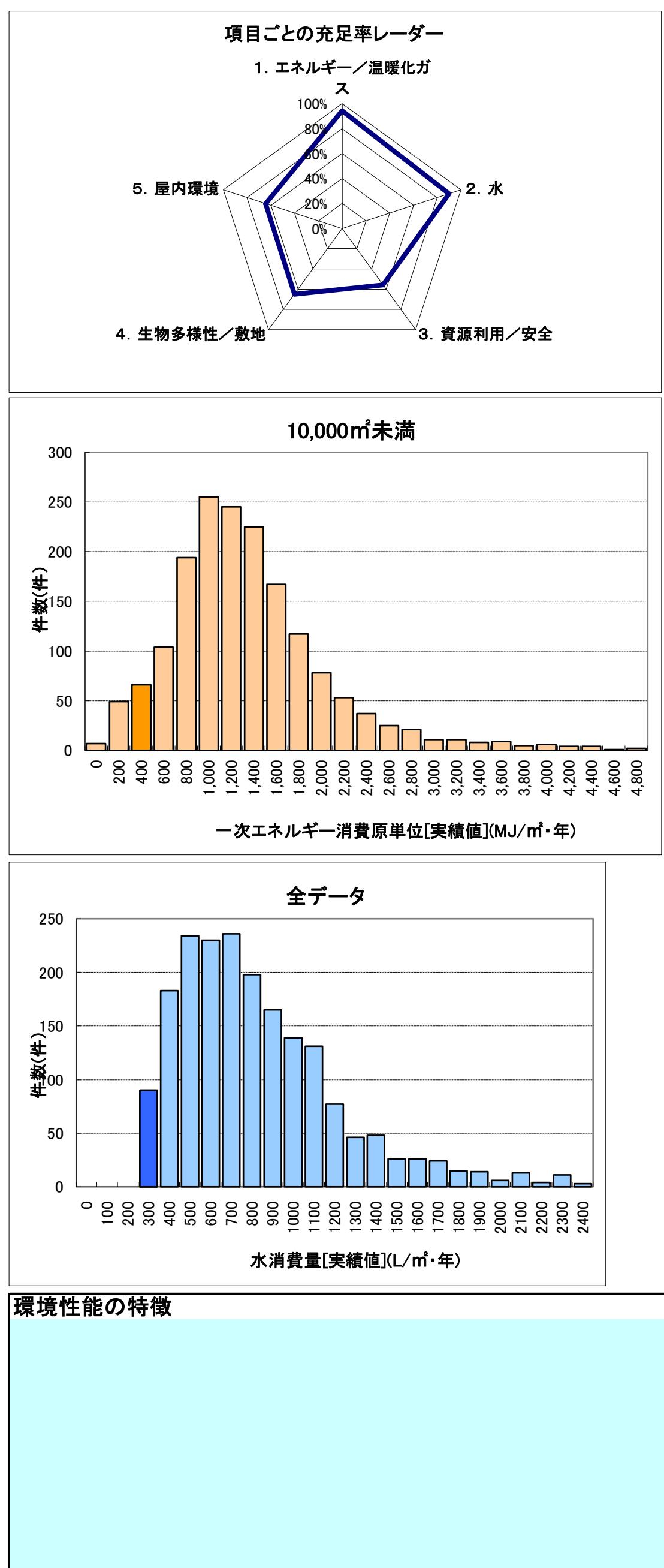
5 屋内環境

3. 室内環境		評価	最大加点	指標	評価値
適合	必須項目	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	
1.6	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1 自然採光	根拠等 開口率10%未満	開口率	- %
3.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等 特に無し	昼光利用設備	0 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等 1/15以上	自然換気有効開口面積	18.8 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等 事務室の天井高2.5m、かつ窓の設置	天井高	2.5 m以上
9.6	15	合計			

6 東ールライフカー・ボンの評価【任意】

6. ポールフィンガーホンの評価【注意】		評価	最大(加点なし)	指標	評価値
	5	根拠等		取組数	A1-A5 B6-B6 B1,B3-B5 C1-C4
↑評価しない場合は空欄					項目 項目 項目 項目

無断転載禁止





【店舗】

評価結果

v1.0

建物概要		敷地面積 建築面積 延床面積 階数 構造 常勤者・来場者 年間使用日数	364 m ² 308 m ² 2969.54 m ² 地上10F、地下1F RC造 129人 260-360日/年	評価の段階 評価の実施日 作成者 不動産評価員番号 確認日 確認者 不動産評価員番号	運用段階評価 2025年2月7日 根井雅志 ふ~000923-28 2025年2月7日 根井雅志 ふ~000923-28		
建物名称 建設地 用途地域 建物用途 竣工年月 直近の大規模改修実施年月	銀座ウイングビル 東京都中央区銀座1-14-5 商業地域、防火地域 店舗 1981年10月21日 -						
評価結果							
70.3 /100 合計 (得点 / 満点)		ホールライフカーボンの評価		評価しない			
S ランク: ★★★★ A ランク: ★★★★ B+ランク: ★★★ B ランク: ★★	≥ 78 ≥ 66 ≥ 60 ≥ 50			A1-A5 B6-B6 C1-C4	B1,B3-B5		
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 適合	最大加点 0.0 加点 1	必須項目 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 省エネ基準をクリア（1.2の実績がレベル3以上）、目標値設定、モニタリングを実施	指標 一次エネルギー(目標値) 評価値 2,777 MJ/m ² ・年	評価値		
25.0 25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等	【物店舗】 C/S=1,342.15/2,739=0.49≤0.70 【飲食店】 C/S=1,435.09/19,826=0.07≤0.70	一次エネルギー(計算値) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	2,777.3 MJ/m ² ・年 284.6 kWh/m ² ・年 - kg-CO _{2eq} /m ² ・年			
5.0 5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等	実績値による	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	2,777.3 MJ/m ² ・年 284.6 kWh/m ² ・年 - kg-CO _{2eq} /m ² ・年			
0 3.0 5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 1.4 自然エネルギー(間接利用) 根拠等	特に無し	評価しない	利用率	- %		
33.0 35	合計						
2. 水							
評価 適合	最大加点 4.1 5	必須項目 根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制 目標値設定、モニタリングを実施、管理体制を構築	指標 水使用量(目標値) 評価値 5,217.0 L/m ² ・年	評価値		
4.1 0	2.1 水使用量(計算値) 根拠等	計算値【物店舗】2,497L/m ² ・年【飲食店】5,769L/m ² ・年	水使用量(計算値)	8,266.0 L/m ² ・年			
4.4 5	2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等	評価しない	水使用量(実績値)	5,217.0 L/m ² ・年			
8.5 10	合計						
3. 資源利用／安全							
評価 適合	最大加点 3.0 5	必須項目 根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値 1981年竣工、新耐震基準に適合	指標 なし	評価値		
3.0	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 根拠等	建築基準法に準拠	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目		
3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等	特に無し		取組数	0 ポイント		
3.0 10	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 転体材料 ② 非構造材料 根拠等	特に無し	①と②の平均で評価する 特に無し 特に無し	経年数+今後の想定耐用年数	- 年		
3.0 1.0 1.0	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等	特に無し	3.2.1再生材利用率 リサイクル材品目数(非構造材)	0	品目		
3.0 5	3.3 転体材料の耐用年数 根拠等	建築基準法に準拠	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	取組数	0 ポイント		
1.6 3.5	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 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等	受電25年、空調機15年、ポンプ15-20年	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	更新年数の平均値	19 年		
1.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等	特に無し		自給率向上の取組数	0 項目		
1.0	3.4.3 維持管理 根拠等	特に無し		維持管理に関する取組数	0 ポイント		
1.0	3.4.4 バリアフリー対策 根拠等	特に無し					
10.6 25	合計						
4. 生物多様性／敷地							
評価 適合	最大加点 4.0 10	必須項目 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 植栽無し	指標 なし	評価値		
4.0 0	4.1 生物多様性の向上 根拠等	特に無し	4.1.1と4.1.2の点数の高い方で評価	②取組表による場合のポイント数	0 ポイント		
5.0 5	4.2 土壌環境品質・ブルーフィールド再生 根拠等	評価対象外					
5.0	4.3 公共交通機関の接近性 4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等	地下鉄の駅より、徒歩8分圏内に立地している	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	4 分圏内			
4.0 5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 根拠等	評価しない					
4.0 5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等	該当するリスク:水害(対策あり)、地震動	リスクの合計数	2 種類			
13.0 20	合計						
5. 屋内環境							
評価 適合	最大加点 2.6 4	必須項目 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 建築物衛生管理基準に準拠	指標 なし	評価値		
2.6 2.5	5.1 昼光利用 5.1.1 自然採光 根拠等	開口率【物店舗】10%以上【飲食店】5%以上	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	開口率	- %		
3.0	5.1.2 昼光利用設備 根拠等	特に無し		昼光利用設備	0 種類		
1.5 4	5.2 自然換気性能 根拠等	※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。 自然換気が可能な開口部【物店舗】あり【飲食店】無し					
1.0 2	5.3 眺望・視環境 根拠等	店舗の天井高3.0m未満	天井高	- m以上			
5.1 10	合計						
6. ホールライフカーボンの評価 [任意]							
評価 最大(加点なし)	5	根拠等	取組数	A1-A5 B6-B6 B1,B3-B5 C1-C4	評価値 項目 項目 項目 項目		
↑評価しない場合は空欄							

銀座ウイングビル

