

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	目白NTビル	敷地面積	1,448	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都豊島区	建築面積	912	m ²	評価の実施日	2024年8月1日
用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域、防火地域	延床面積	6729.57	m ²	作成者	福士 明子
建物用途	事務所	階数	地下1F、地上7F		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	1990年7月24日	構造	SRC造		確認日	2025年1月21日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	約300	人	確認者	福士 明子
		年間使用時間	約2280	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果					
69.7	/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					

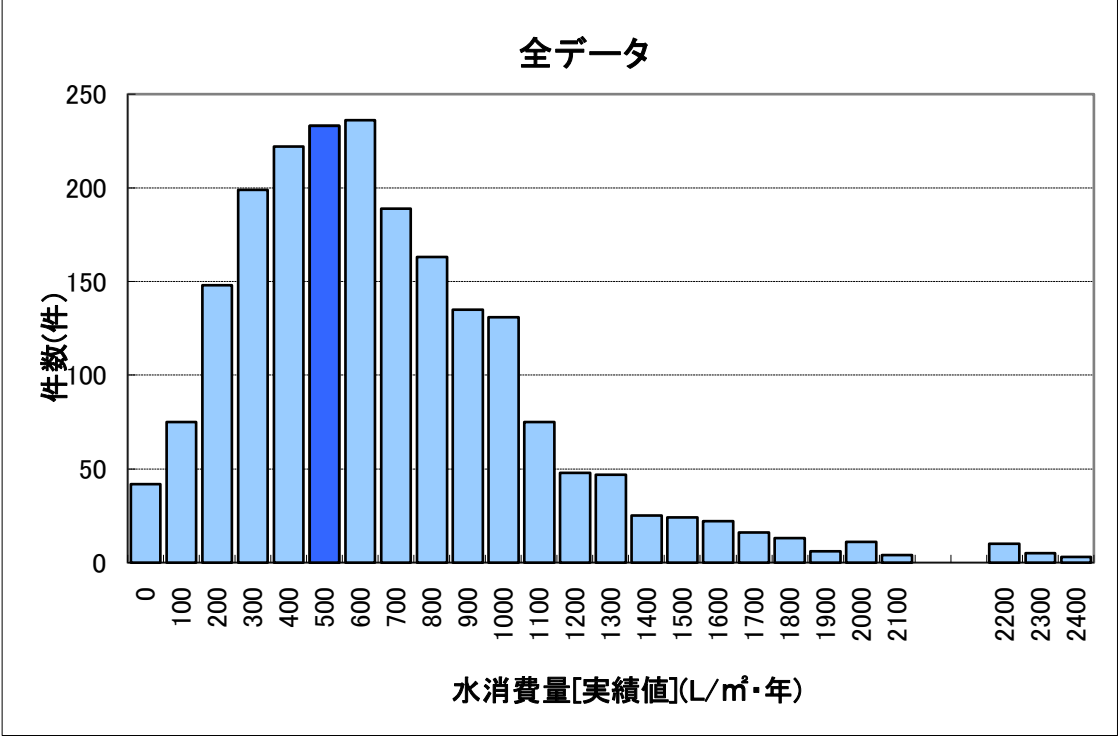
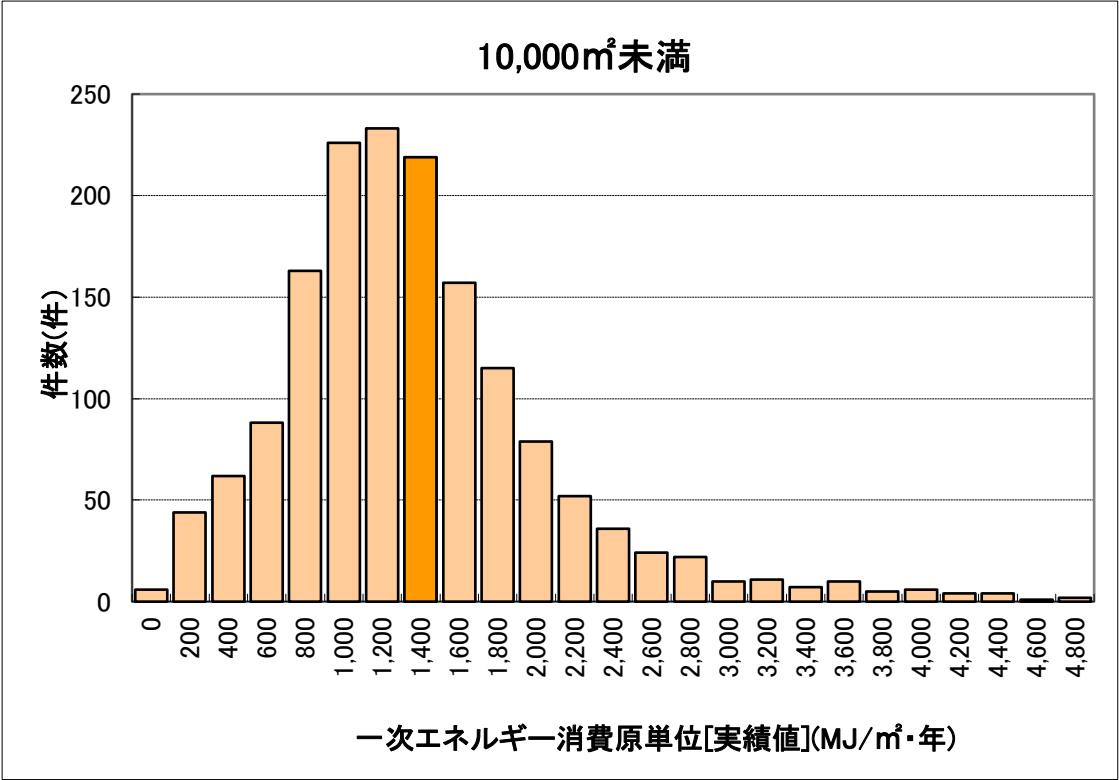
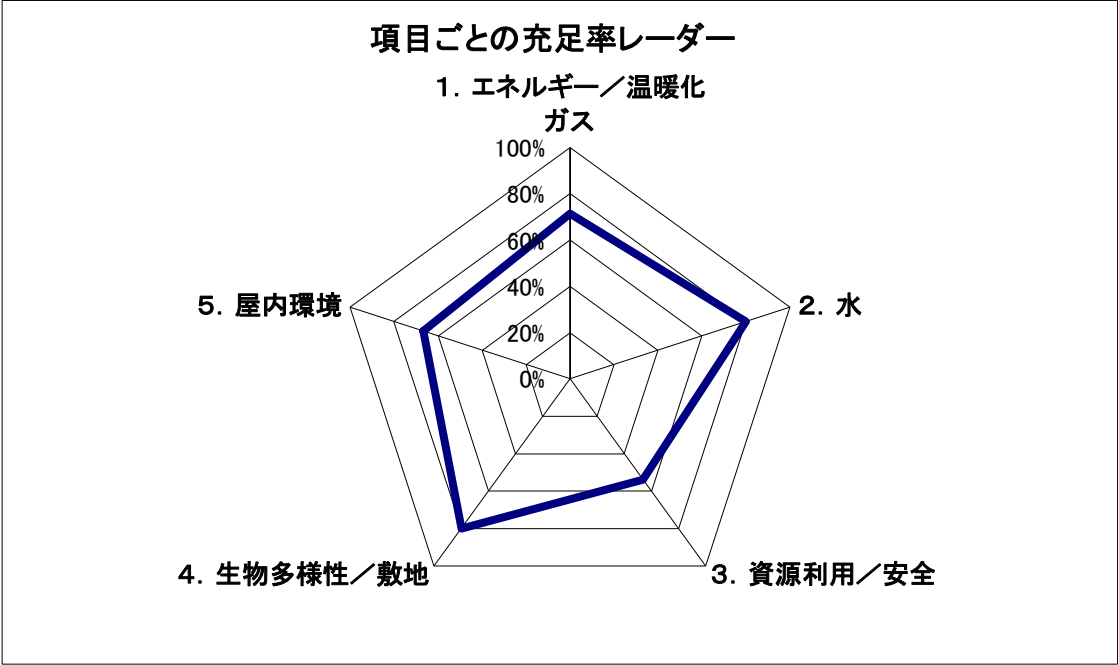
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
1.0	加点点1	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定、テナントと共同で運用エネルギー削減に取り組む	一次エネルギー(目標値)	1,415	MJ/m ² ・年
18.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,428.8	MJ/m ² ・年
		実績値より	二次エネルギー(*)	146.4	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	69.8	kg-CO 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)	1,428.8	MJ/m ² ・年
		エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)	146.4	kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	CO ₂ 排出量(*)	69.8	kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)			
	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			
		導入していない	利用率		%
25.0	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			
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)		L/m ² ・年
		オフィス水計算ソフト参照	水使用量(計画値)	529.0	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	553.5	L/m ² ・年
		水消費実績値一覧参照			
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		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	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		
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	使用していない		
		② 非構造材料	使用していない		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数			
		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
2.7	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			
		計算式参照	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			
		1)	自給率向上の取組数	1	項目
4.0		3.4.3 維持管理			
		1)、2)、3)、4)、5)、7)	維持管理に関する取組数	9	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		特になし			
10.7	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			
6.0	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]		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			
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント数	1	ポイント
[対策不要は対象外]		1)			
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			
		雑司が谷駅 徒歩2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	評価しない		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		リスクの合計数が1種のみで、有効な防災対策を実施している	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			
		建築物環境衛生管理基準の準拠	なし		
2.0	5	5.1 屋光利用	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			
		計算式参照	開口率	7.9	%
4.0		5.1.2 屋光利用設備			
		屋光利用設備がある	屋光利用設備	1	種類
5.0	5	5.2 自然換気性能			
		計算式参照	自然換気有効開口面積	59.9	m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		事務室の天井高2.5m以上、かつすべての執務者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置	天井高	2.5	m以上
10.0	15	合計			



環境性能の特徴

- ・新耐震基準を満たしている。
- ・徒歩2分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・自然災害リスクへの対策が講じられている。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。