

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	Biz-ark浅草橋駅前		敷地面積	225	m ²	評価の段階	運用段階評価 2025年2月20日 作成者 村田 有里子 不動産評価員番号 ふー000987-26 確認日 確認者 不動産評価員番号
建設地	東京都台東区浅草橋一丁目9-13		建築面積	179	m ²	評価の実施日	
用途地域	商業地域(防火地域)		延床面積	1499.46	m ²	作成者	
建物用途	事務所		階数	地上9階		不動産評価員番号	
竣工年月	1994年6月22日		構造	S造		確認日	
直近の大規模改修実施年月	2021年2月		平均居住人員	50	人	確認者	
			年間使用時間	3,500	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果							
84.2 /100 (得点 / 満点)	合計				S ランク:★★★★★	Ⅲ	78
					A ランク:★★★★	Ⅲ	66
					B+ランク:★★★	Ⅲ	60
					B ランク:★★	Ⅲ	50
ポイントは小数点第1位までの表示とする							

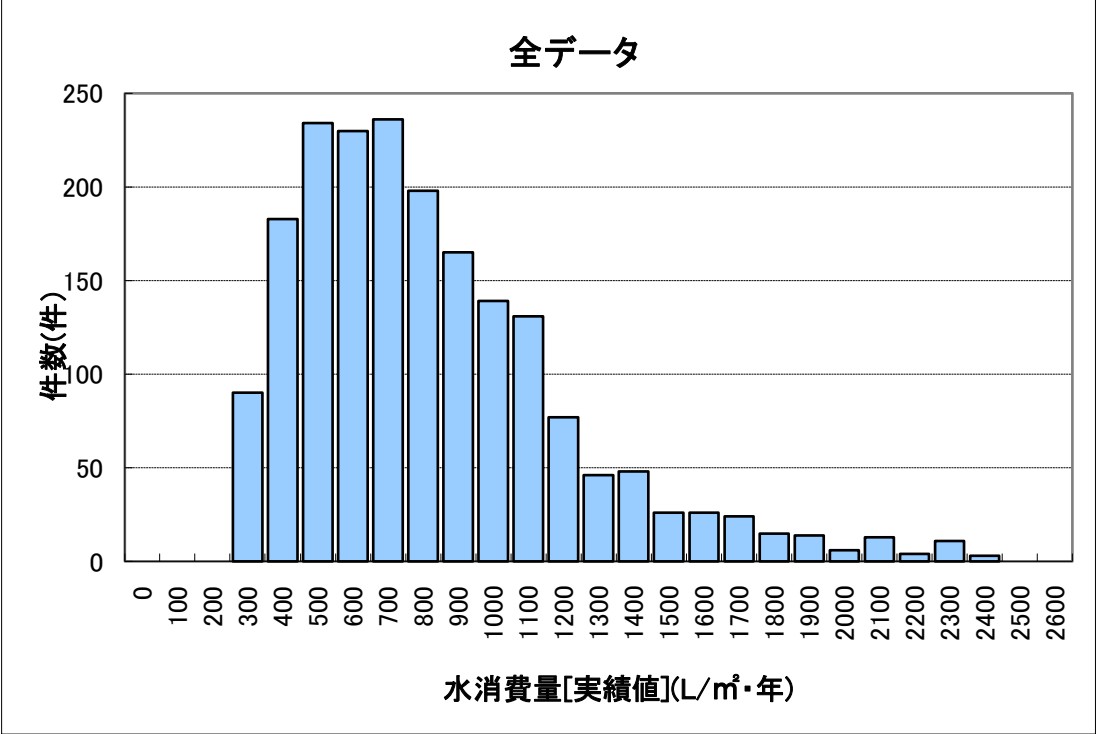
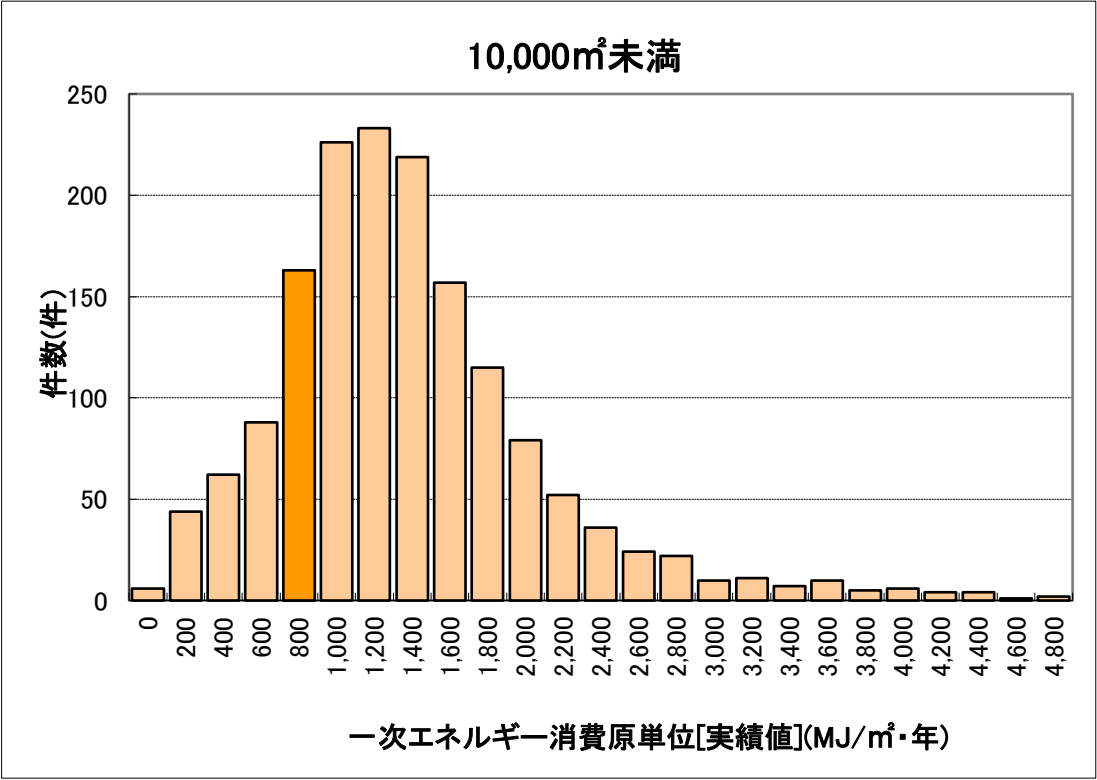
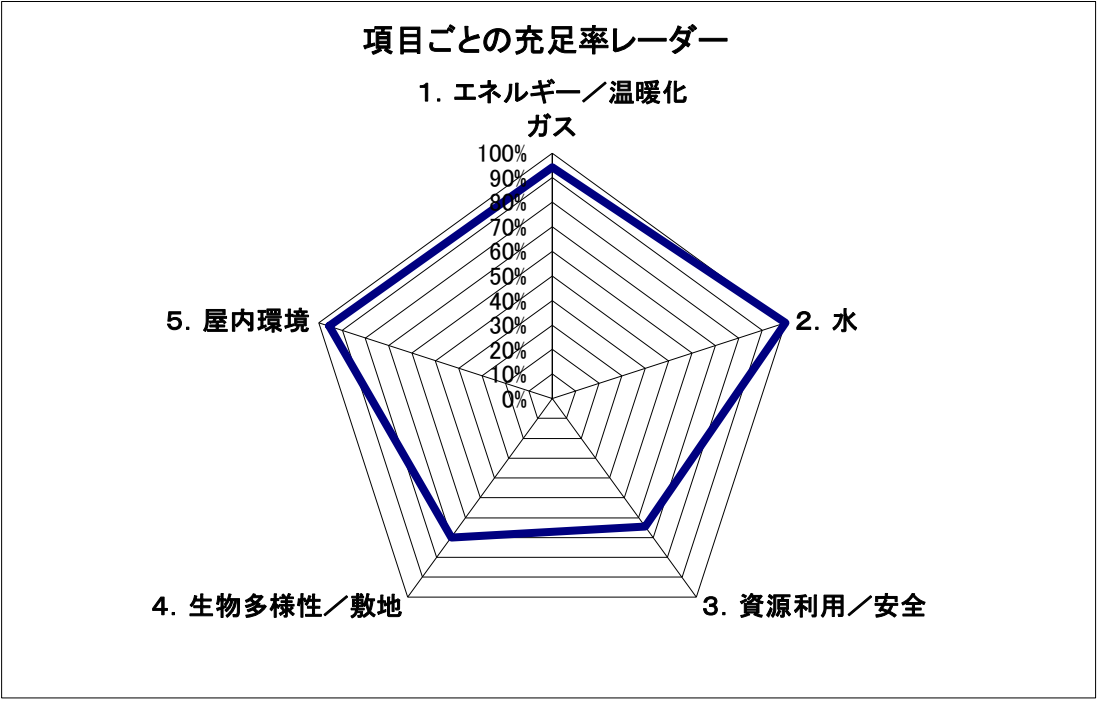
1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加点	必須項目	指標	(*は参考値)	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)		938	MJ/m ² ・年
0.0	加点 1	実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(計画値)		947.1	MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		97.0	kWh/m ² ・年
		根拠等 C/S=947.1/1676=0.565	CO ₂ 排出量(*)		33.9	kg-CO ₂ /m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出				
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.35として算出				
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)		947.1	MJ/m ² ・年
		根拠等 2023/4-2024/3実績値	二次エネルギー(*)		97.0	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(*)		33.9	kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.35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	%
33.0	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	水使用量(目標値)		279.3	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	水使用量(計画値)		225.0	L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)				
		根拠等 水計算ソフトによる				
	0	2.2 水使用量(仕様評価)				
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)				
		根拠等 2023/4-2024/3実績値	水使用量(実績値)		282.1	L/m ² ・年
10.0	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	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				
		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 揺れを抑える装置を導入していない				
3.0	5	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と②の平均で評価する			
3.0		① 躯体材料	導入なし			
3.0		② 非構造材料	塩ビシート使用	リサイクル材品目数(非構造材)	1	品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数				
		根拠等 品確法の等級2相当	経過年数＋今後の想定耐用年数		65	年
2.8	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			
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				
		根拠等 受変電30、水槽30、ポンプ類20、空調25	更新年数の平均値		26	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上				
		根拠等 取組みなし	自給率向上の取組数		0	項目
5.0		3.4.3 維持管理				
		根拠等 1),2),3),4),5),6)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				
		根拠等 基準を満たしていない				
12.8	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	なし			
		根拠等 自ら導入していない。				
6.0	10	4.1 生物多様性の向上				
		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
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生				
0.0	0	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 都営浅草線 浅草橋駅から徒歩1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			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策				
		根拠等 水害リスクに該当するが対策なし、液状化・地震動リスクに該当するがいずれも対策あり	リスクの合計数		3	種類
14.0	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	なし			
		根拠等 質問票に適合				
4.3	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				
		根拠等 開口率計算	開口率		30.8	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備				
		根拠等 該当なし	昼光利用設備		0	種類
5.0	5	5.2 自然換気性能				
		根拠等 開口計算 1/12.8>1/15	自然換気有効開口面積		4.8	m ²
5.0	5	5.3 眺望・視環境				
		根拠等 天井高3.2m、窓あり	天井高		2.9	m以上
14.3	15	合計				



環境性能の特徴

良好な省エネルギー実績値
維持管理につき多くの取り組みあり
公共交通機関への接近性に優れ利便性が高い
自然採光、自然換気の開口率が高く執務室の環境が良好