

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	シーバンスN館	敷地面積	26,468.49	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	10,649.78	m ²	評価の実施日	2023年8月31日
用途地域	準工業地域(防火地域)	延床面積	79,157.20	m ²	作成者	伊藤雅人
建物用途	事務所	階数	地上24階 地下2階		不動産評価員番号	ふ-000525-25
竣工年月	1991年1月25日	構造	SRC造 RC造 S造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	4,570	人	確認者	
		年間使用時間	4,672	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果									
87.4 /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			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			
1.0	加点点1	根拠等	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し、テナントと共同で省エネに取り組み。		一次エネルギー(目標値)	1,179.2 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等C/S=1,179.3/2,526=0.472 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0.405として算出		一次エネルギー(計画値)	1,191.2 MJ/m ² ・年
					二次エネルギー(*)	122.0 kWh/m ² ・年
					CO ₂ 排出量(*)	49.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等2021/4-2022/3実績値 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0.405として算出		一次エネルギー(実績値)	1,191.2 MJ/m ² ・年
					二次エネルギー(*)	122.0 kWh/m ² ・年
					CO ₂ 排出量(*)	49.4 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	根拠等自然エネルギーなし		利用率	0.0 %
34.0	35	合計				

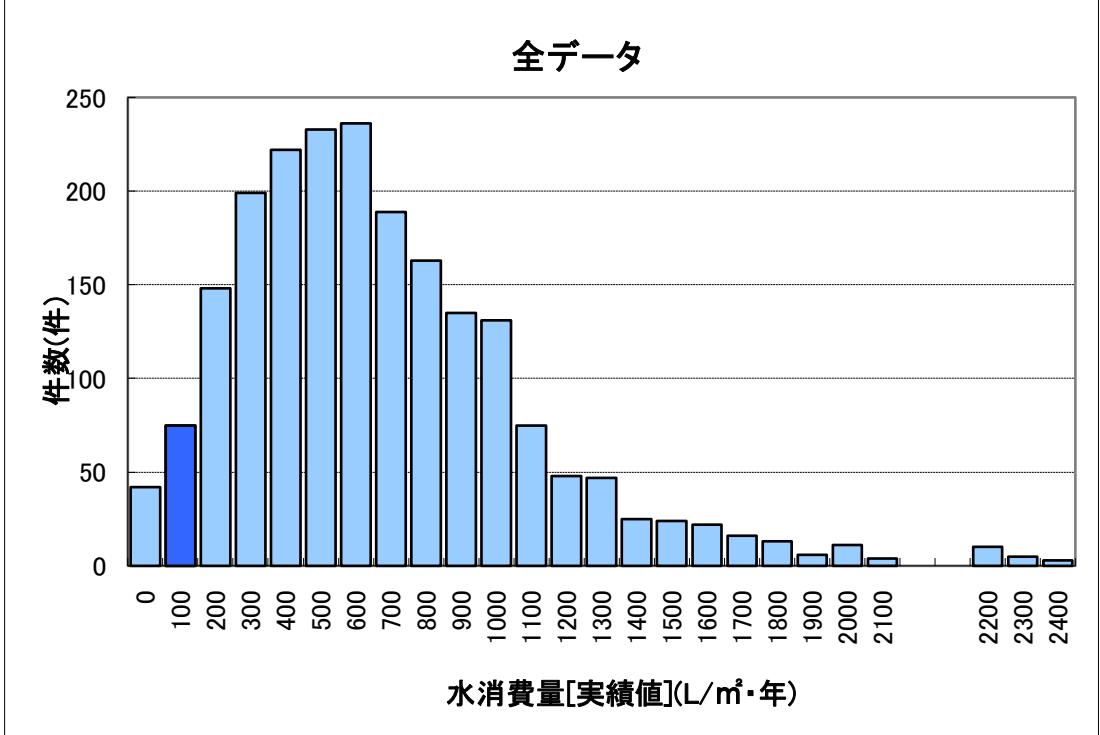
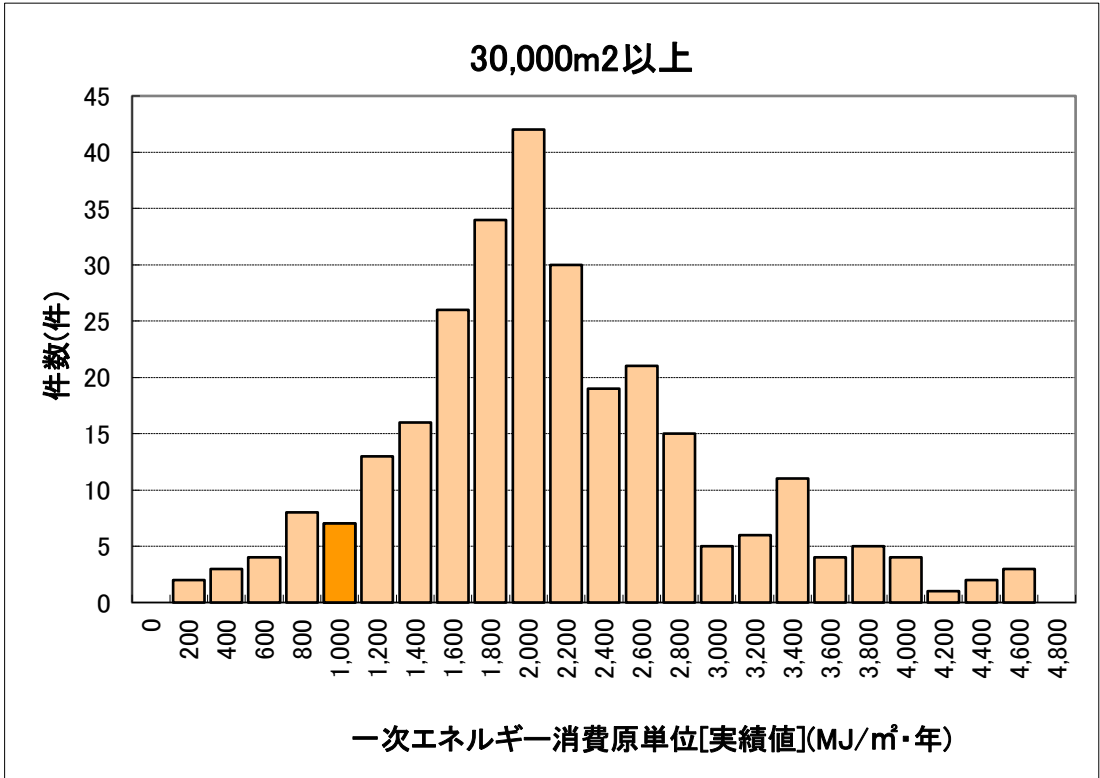
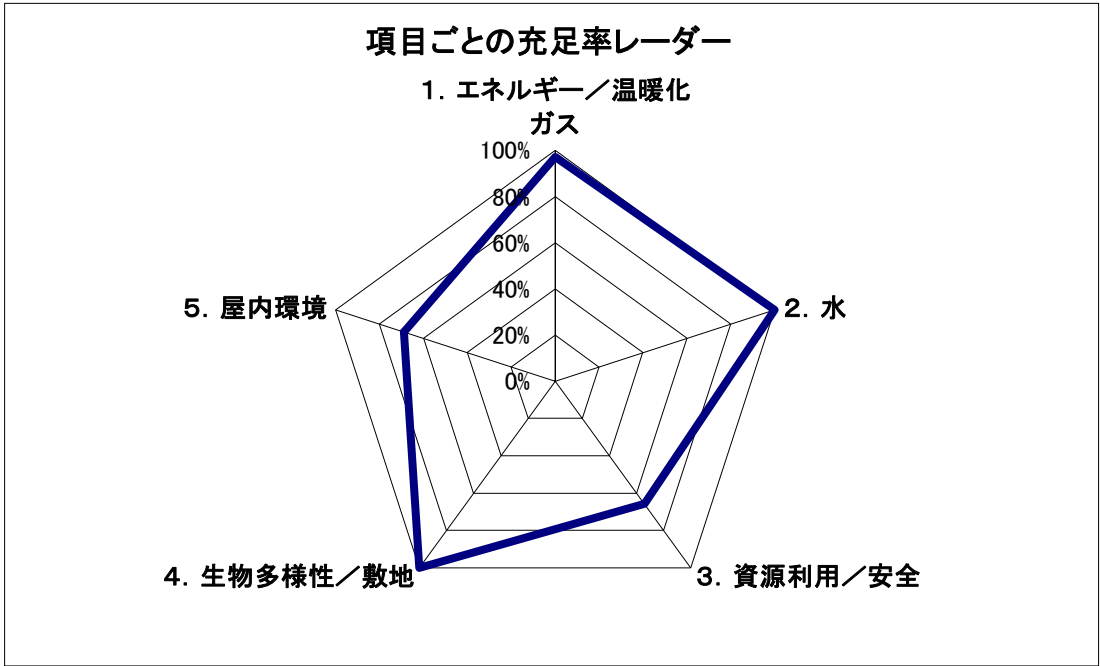
2. 水						
評価	最大加点点			指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築		水使用量(目標値)	136.0 L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフトによる		水使用量(計画値)	272.2 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等2021/4-2022/3実績値		水使用量(実績値)	136.0 L/m ² ・年
10.0	10	合計				

3. 資源利用／安全						
評価	最大加点点			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			
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	根拠等1991年築、新耐震基準に適合		なし	
5.0		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	損傷制御設計が行われている			
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			
2.0	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		リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
1.0		② 非構造材料	導入なし			
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
3.0	5	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
3.1	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			
4.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等受変電30、非常用発電30、水槽30、空調20、ポンプ類20		更新年数の平均値	26 年
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等1)について取り組み		自給率向上の取組数	1 項目
		3.4.3 維持管理	根拠等1),2),3),4),5),6),7)について取り組み		維持管理に関する取組数	13 ポイント
		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等基準を満たしていない			
13.1	20	合計				

4. 生物多様性／敷地						
評価	最大加点点			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	自ら導入していない。		なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等1),2),3),5)について取り組み		②取組表による場合のポイント数	4 ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等要措置区域に該当しない		なし	
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性				
[対策不要は対象外]		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等東京臨海新交通臨海線 日の出駅から徒歩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	評価しない			
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等地震:対策あり		リスクの合計数	1 種類
20.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価	最大加点点			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	不適合箇所無し		なし	
3.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
3.0		5.1.1 自然採光	根拠等開口率計算		開口率	14.4 %
		5.1.2 昼光利用設備	根拠等ハイサイドライト		昼光利用設備	1 種類
4.0		5.2 自然換気性能	根拠等機械換気		自然換気有効開口面積	m ²
3.0	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
4.0	5					
10.3	15	合計				

シーバンスN館



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネ、節水に取り組み、良好な実績
- ・在来種を含む多様な樹種の導入
- ・新交通徒歩6分の交通利便性
- ・自然災害リスク少なく、かつ対策済