

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	麹町センタープレイス(区分所有)	敷地面積	696 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区麹町三丁目3番地8	建築面積	629 m ²	評価の実施日	2024年3月15日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	4034.83 m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上9階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	1989年9月19日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	280 人	確認者	
		年間使用時間	2,928 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
78.8 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★ A ランク:★★★★★ B+ランク:★★★★ B ランク:★★★	≧ ≧ ≧ ≧	78 66 60 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)	527 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	532.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=532.5/1676.0=0.318	二次エネルギー(*)	54.6 kWh/m ² ・年
		根拠等	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(*)	20.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	CO ₂ 排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.367として算出		
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	一次エネルギー(実績値)	532.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	2022/04-2023/03実績値	二次エネルギー(*)	54.6 kWh/m ² ・年
		根拠等	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(*)	20.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	CO ₂ 排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.367として算出		
	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		
		根拠等	自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
34.0	35	合計			

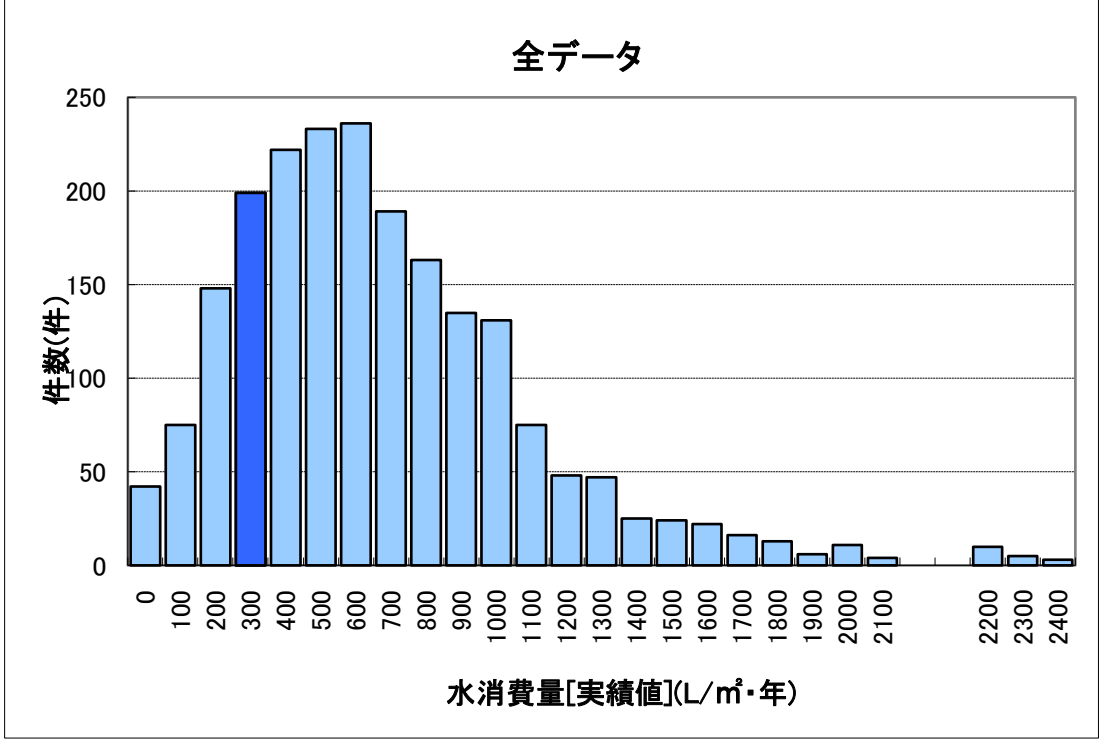
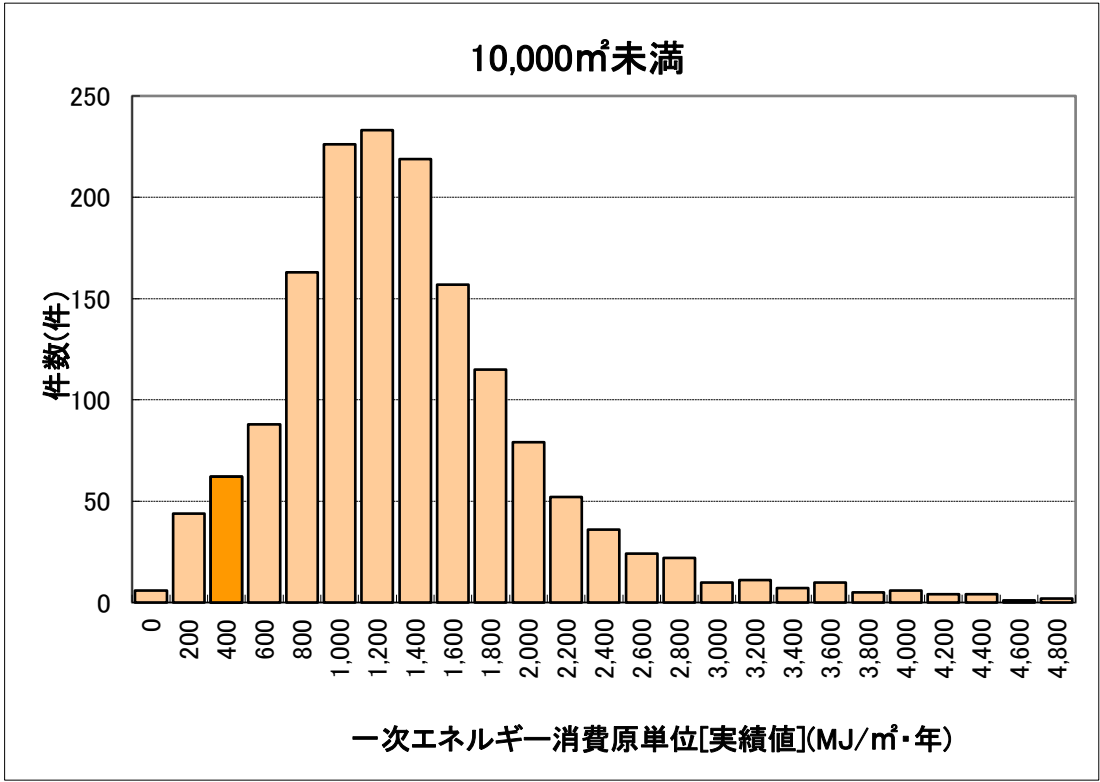
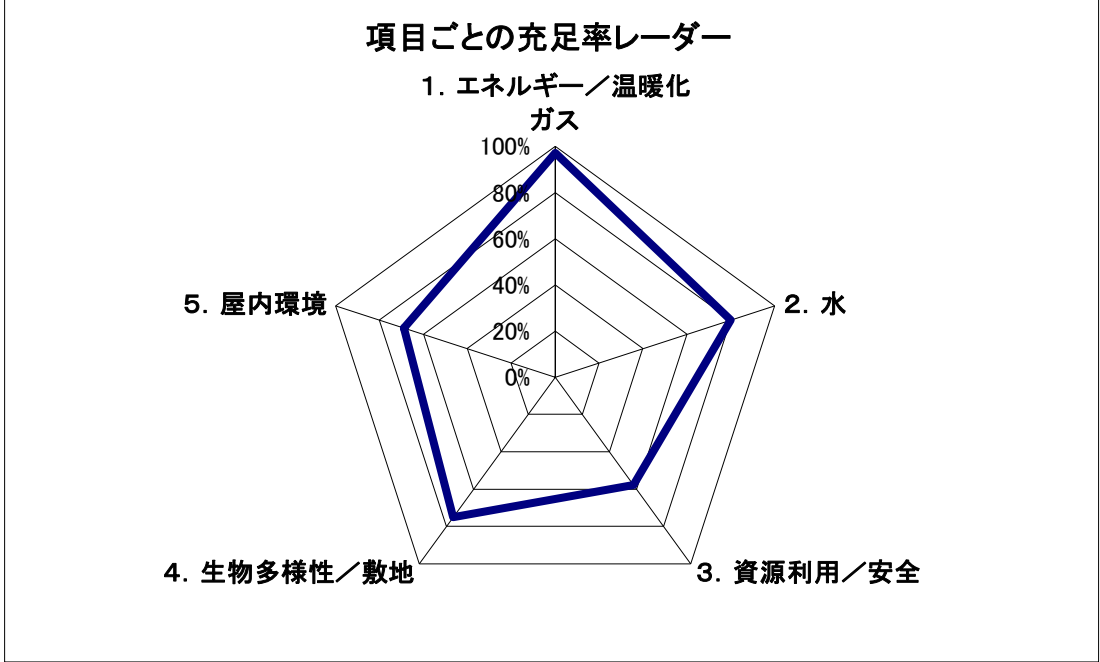
2. 水					
評価	最大加点			指標	評価値
適合		必須項目	: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	364.9 L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水計算ソフトによる	819.1 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	2022/04-2023/03実績値	368.6 L/m ² ・年
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価		最大加点			
適合			必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値	指標
			根拠等	1989年築、新耐震基準に適合	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	天井材使用	リサイクル材品目数(非構造材)
			3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない	1 品目
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
2.5	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
4.2			3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
			根拠等	受変電25、非常用発電25、水槽30、ポンプ類20、空調20、熱源25	更新年数の平均値
1.0			3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		24 年
			根拠等	取組みなし	自給率向上の取組数
4.0			3.4.3 維持管理		0 項目
			根拠等	1),2),4),5),6),7)について取り組み	維持管理に関する取組数
1.0			3.4.4 バリアフリー対策		10 ポイント
			根拠等	基準を満たしていない	
11.5	20		合計		

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	自ら導入していない。	なし
6.0	10		4.1 生物多様性の向上		
[4.2対象外の時は点数を倍]			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
0.0	0		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		1 ポイント
[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	東京メトロ有楽町線 麹町駅から徒歩1分	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	8 分圏内
4.0	5		4.4 自然災害リスク対策		
			根拠等	地震動対策なし	リスクの合計数
15.0	20		合計		1 種類

5. 屋内環境					
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	相対湿度と二酸化炭素について基準外の箇所があるが、テナントへ加湿器使用提案、換気実施を始動し、常態化を回避する。	なし	
			5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
4.3	5	5.1 昼光利用			
5.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等	開口率計算	開口率	21.1 %
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
3.0	5	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2.55m、窓あり	天井高	2.5 m以上
10.3	15	合計			

麹町センタープレイス(区分所有)



環境性能の特徴

- ・高い省エネルギー性能
- ・高い節水性能
- ・公共交通機関に近接
- ・自然採光による良好な屋内環境