

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	芝公園三丁目ビル	敷地面積	2,841	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区芝公園三丁目1番38号	建築面積	1,650	m ²	評価の実施日	2024年4月16日
用途地域	第二種住居地域	延床面積	8896.97	m ²	作成者	東 晃司
建物用途	事務所	階数	地上6階		不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	1981年6月30日	構造	RC造		確認日	2024年4月16日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	600	人	確認者	柳澤 将登
		年間使用時間		時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果					
70.2	/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		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	根拠等	省エネ基準への適合、目標設定有、モニタリングの実施、運用管理体制の構築 共同取組有	一次エネルギー(目標値)	1,362 MJ/m ² ・年
19.0	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)	1,362.1 MJ/m ² ・年
			統計平均値と実績値から算出 C/S=0.813	二次エネルギー(*)	139.6 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	62.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	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)	1,362.1 MJ/m ² ・年
			実績値から算出	二次エネルギー(*)	139.6 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	62.9 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	なし	利用率	%
27.0	35	合計			

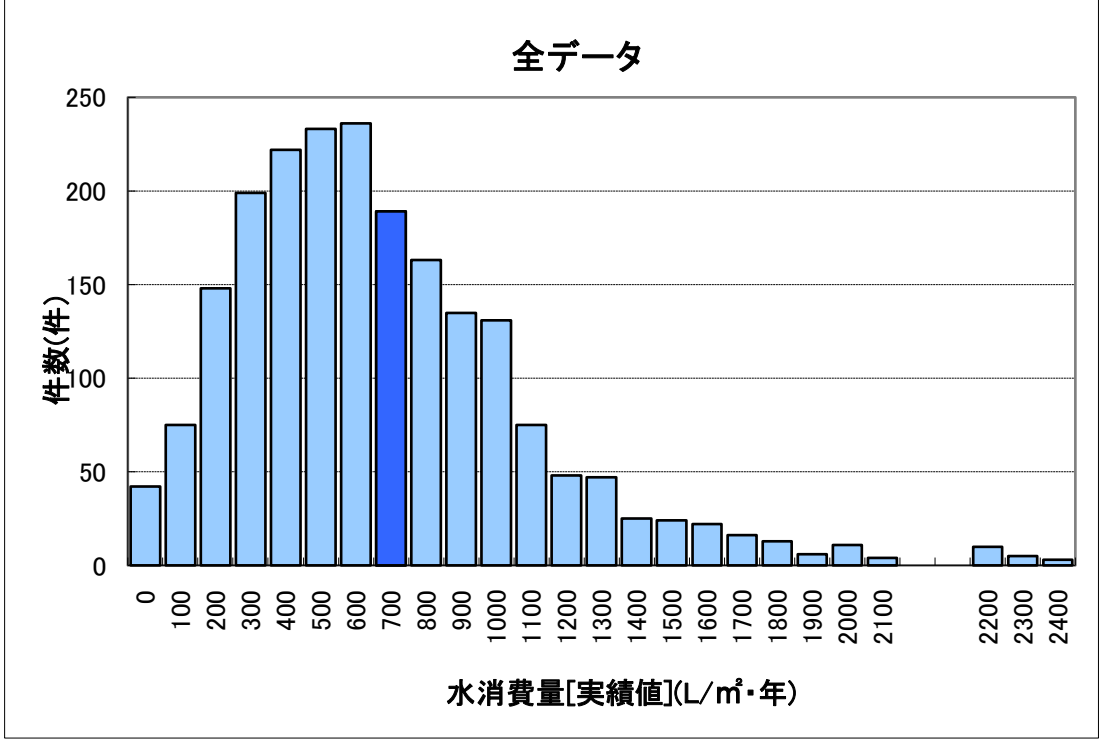
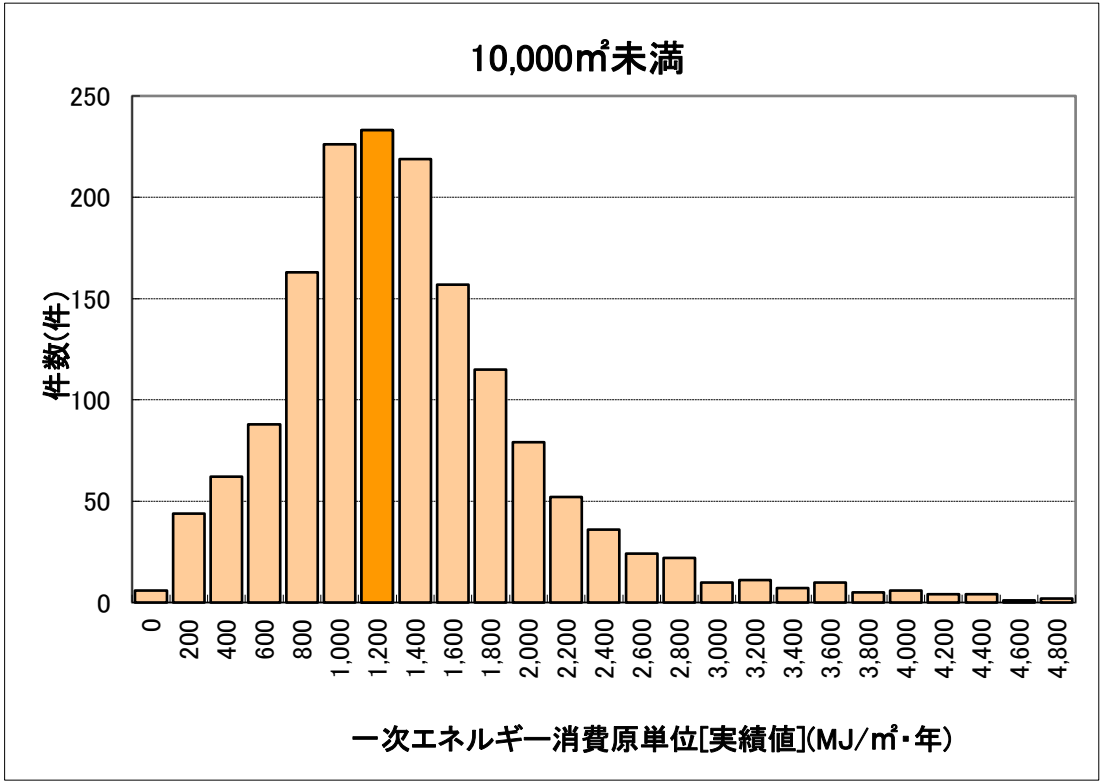
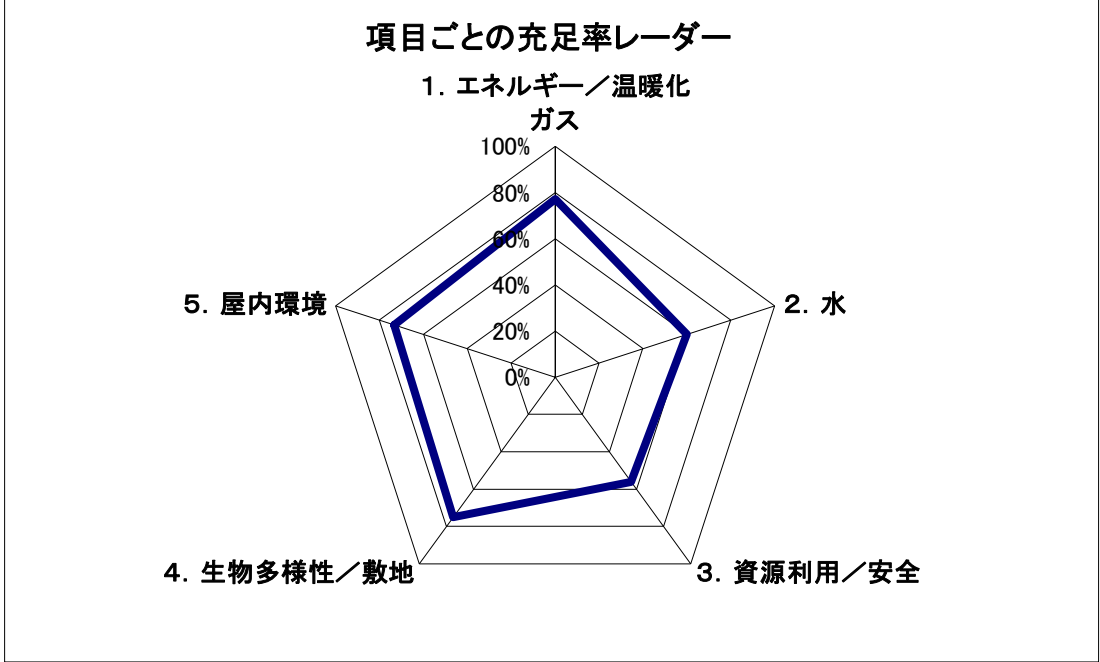
2. 水					
評価	最大加		指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(目標値)	794.5 L/m ² ・年
		根拠等	オフィス水計算ソフトにて算出	水使用量(計画値)	782.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	794.5 L/m ² ・年
		根拠等	実績値から算出		
6.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加		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	3.1 高耐震・免震等	根拠等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	耐震補強工事実施済み		
		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等		
3.0			耐震改修済み		
		3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	根拠等		
3.0	5	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	なし		
3.0		② 非構造材料	ビニル床材	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		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等	経過年数+今後の想定耐用年数	年
		根拠等	建築基準法に定める対策を講じている	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.2	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			
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等	更新年数の平均値	22 年
		根拠等	発電機30年 受変電設備25年 受水槽25年 空調15年 ポンプ15		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	自給率向上の取組数	項目
		根拠等	なし		
3.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	6 ポイント
		根拠等	3 4 7		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等		
		根拠等	レベル3を満たさない		
11.2	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加		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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	なし	
		根拠等	生態系被害防止外来種があるが適切に管理している		
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
		根拠等	③自生種の植栽		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	根拠等	なし	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等	神谷町駅徒歩5分		
		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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等	リスクの合計数	1 種類
		根拠等	リスク有:地震 対策無:地震		
15.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加		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の準拠	なし	
3.0	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	10.3 %
		根拠等	採光率10.3%		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	昼光利用設備	0 種類
		根拠等	なし		
5.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	114.5 m ²
		根拠等	自然換気開口割合1/13		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.5 m以上
		根拠等	天井高2.53m		
11.0	15	合計			

芝公園三丁目ビル



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない
- ・自生種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好