

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	NMF青山一丁目ビル	敷地面積	2,018	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区赤坂八丁目1番22号	建築面積	1,046	m ²	評価の実施日	2024年7月15日
用途地域	商業地域、第二種住居地域(防火地域)	延床面積	10,420	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4月28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	600	人	確認者	
		年間使用時間	4,320	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果									
81.7 /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			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			
0.0	加	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)	1,033 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=1032.6/2068.0=0.499		一次エネルギー(計画値)	1,032.6 MJ/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		二次エネルギー(*)	105.8 kWh/m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		CO ₂ 排出量(*)	48.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	2023/5-2024/4実績値		一次エネルギー(実績値)	1,032.6 MJ/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		二次エネルギー(*)	105.8 kWh/m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		CO ₂ 排出量(*)	48.4 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	自然エネルギーなし		利用率	0.0 %
		根拠等				
33.0	35	合計				

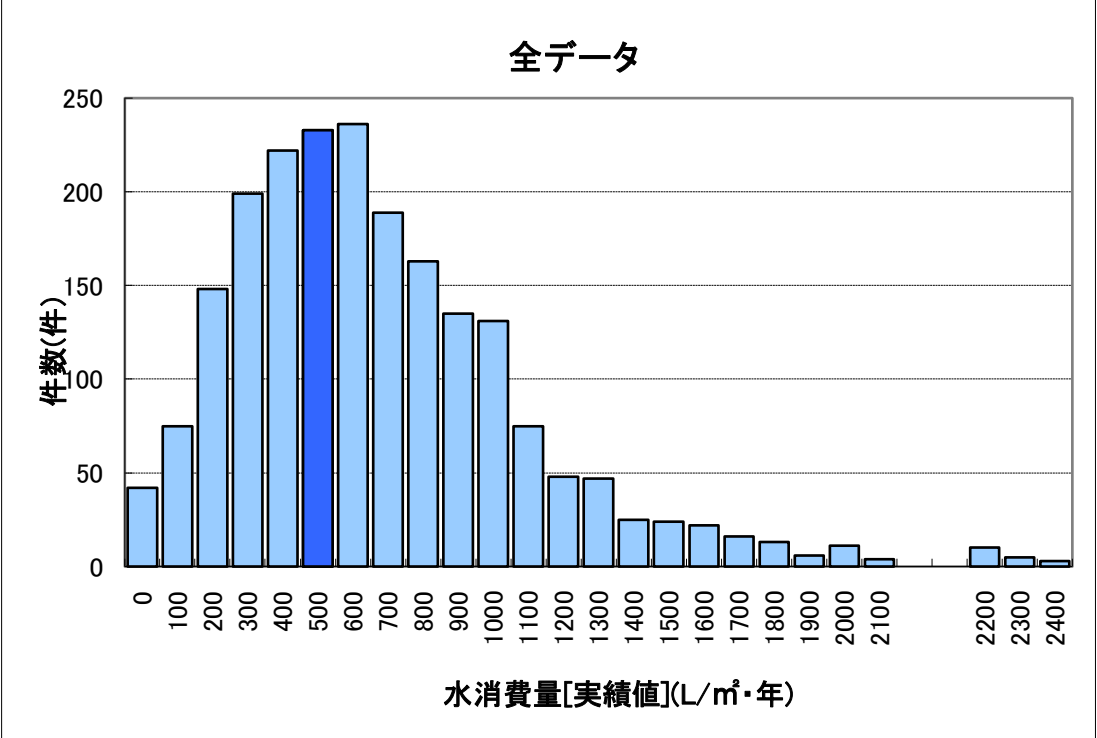
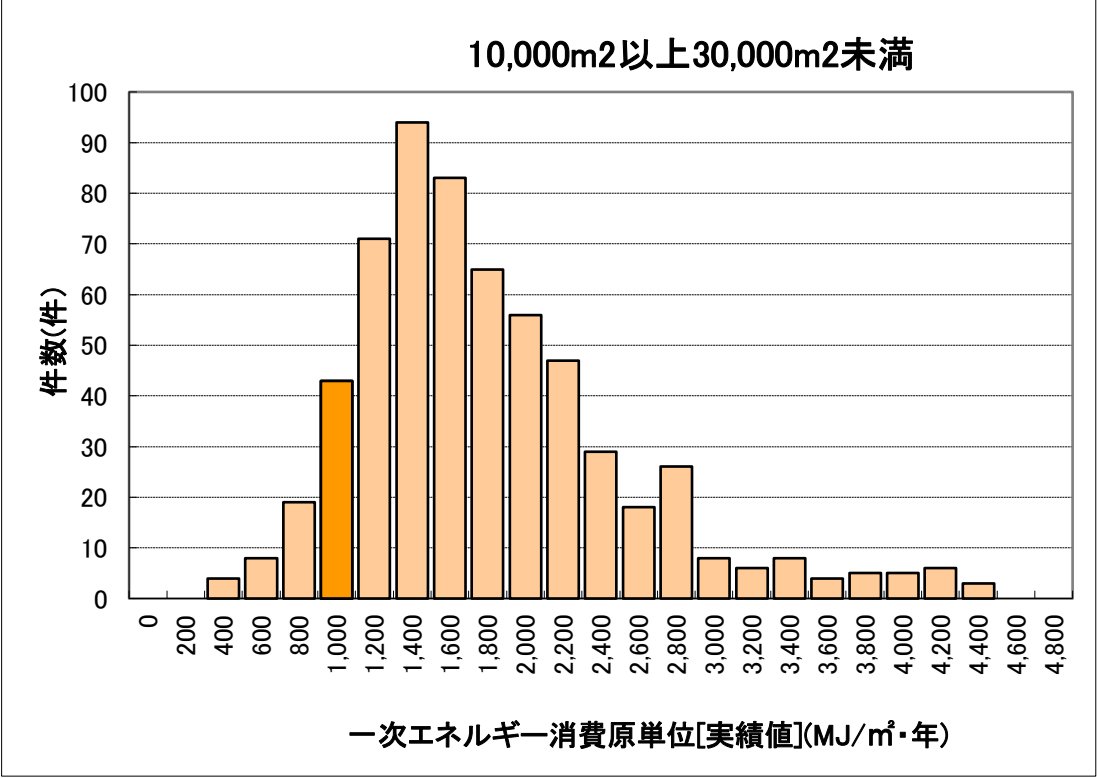
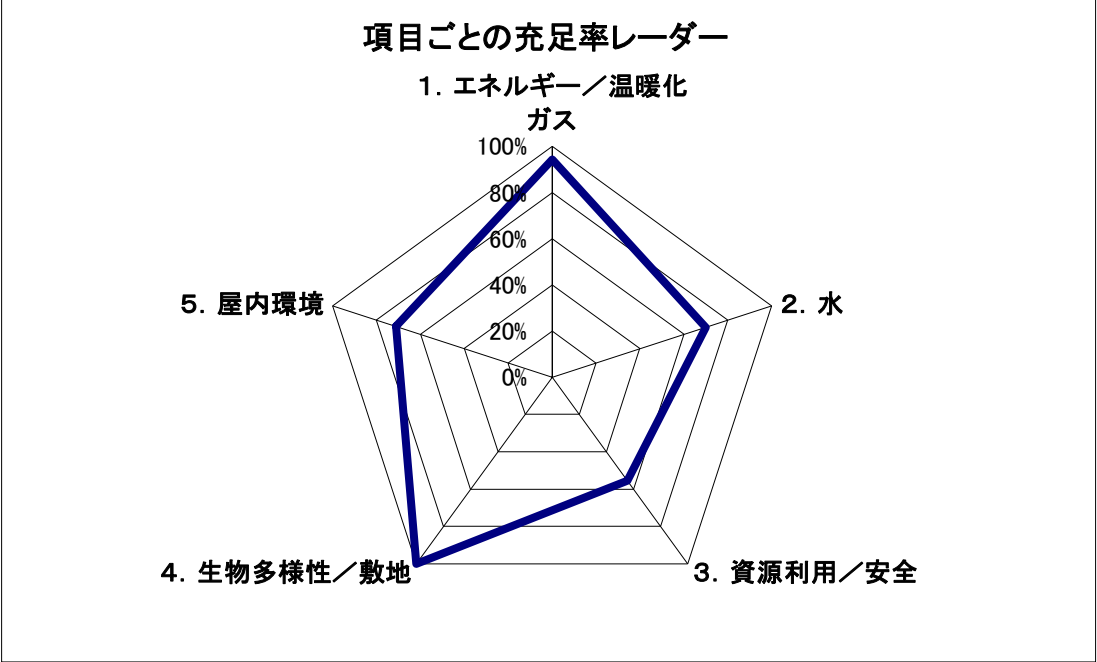
2. 水						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築		水使用量(目標値)	585.0 L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフトによる		水使用量(計画値)	823.9 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない			
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	2023/5-2024/4実績値		水使用量(実績値)	589.2 L/m ² ・年
		根拠等				
7.0	10	合計				

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	1989年築、新耐震基準に適合		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			
		根拠等	建築基準法に準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	揺れを抑える装置を導入していない			
		根拠等				
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	①と②の平均で評価する			
3.0		3.2.1 再生材利用率	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	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			
4.4		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	受変電30、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調15		更新年数の平均値	25 年
		根拠等				
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	取組みなし		自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等				
4.0		3.4.3 維持管理	2),3),4),5),6)について取り組み		維持管理に関する取組数	9 ポイント
		根拠等				
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている			
		根拠等				
11.1	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			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	自ら導入していない。		なし	
		根拠等				
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	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
0.0	0	根拠等				
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性	要措置区域に該当しない		なし	
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	東京メトロ銀座線 青山一丁目駅から徒歩4分		鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0		根拠等				
		4.3.2 交通結节点への接近性、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	地震動:対策あり		リスクの合計数	1 種類
		根拠等				
20.0	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に準拠。相対湿度と二酸化炭素について基準外の箇所があるが、加湿器の設置、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。		なし	
4.6	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	開口率計算		開口率	22.4 %
		根拠等				
4.0		5.1.2 昼光利用設備	ハイサイドライトあり		昼光利用設備	1 種類
		根拠等				
3.0	5	5.2 自然換気性能	機械換気		自然換気有効開口面積	m ²
		根拠等				
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高2.6m、窓あり		天井高	2.5 m以上
		根拠等				
10.6	15	合計				

NMF青山一丁目ビル



環境性能の特徴

- ・高い省エネルギー性能
- ・生物多様性の向上に積極的に取り組み
- ・自然災害リスクの少ない立地
- ・自然採光による良好な屋内環境