

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	PMO神田万世橋	敷地面積	416	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区神田須田町1-3-9	建築面積	298	m ²	評価の実施日	2024年7月10日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	3,452	m ²	作成者	村田 有里子
建物用途	事務所	階数	地上12階		不動産評価員番号	ふ-000987-26
竣工年月	2019年12月27日	構造	S造・一部CFT造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	260	人	確認者	
		年間使用時間	3,584	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
77.6	/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					

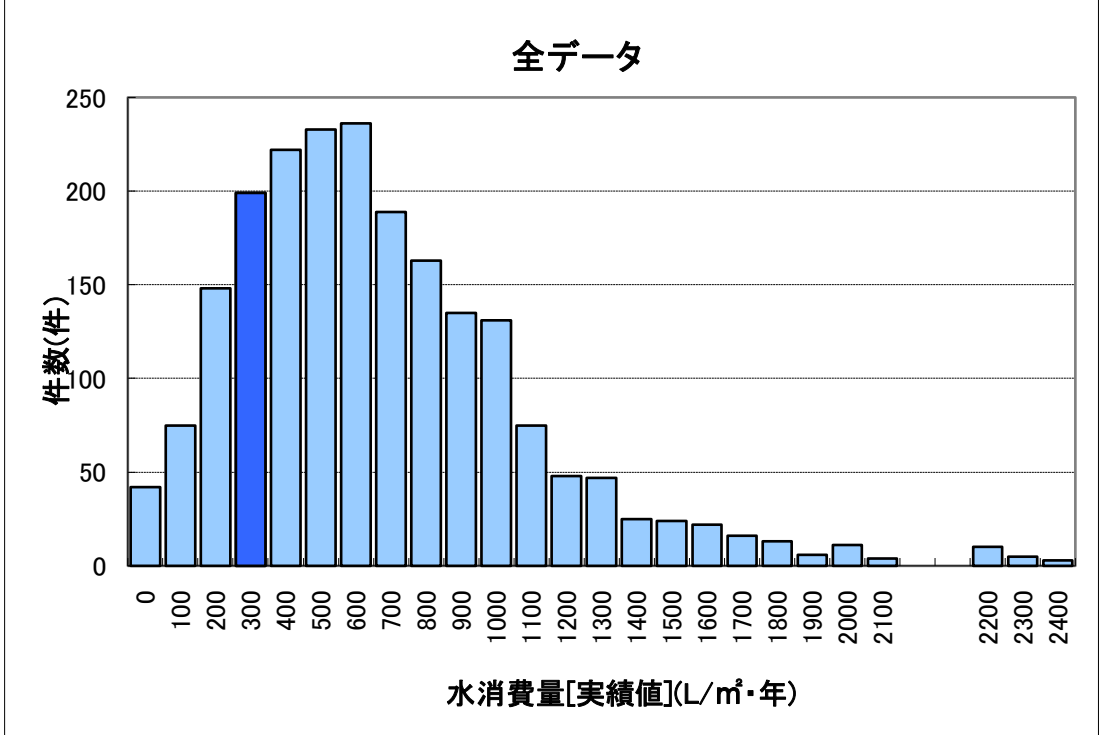
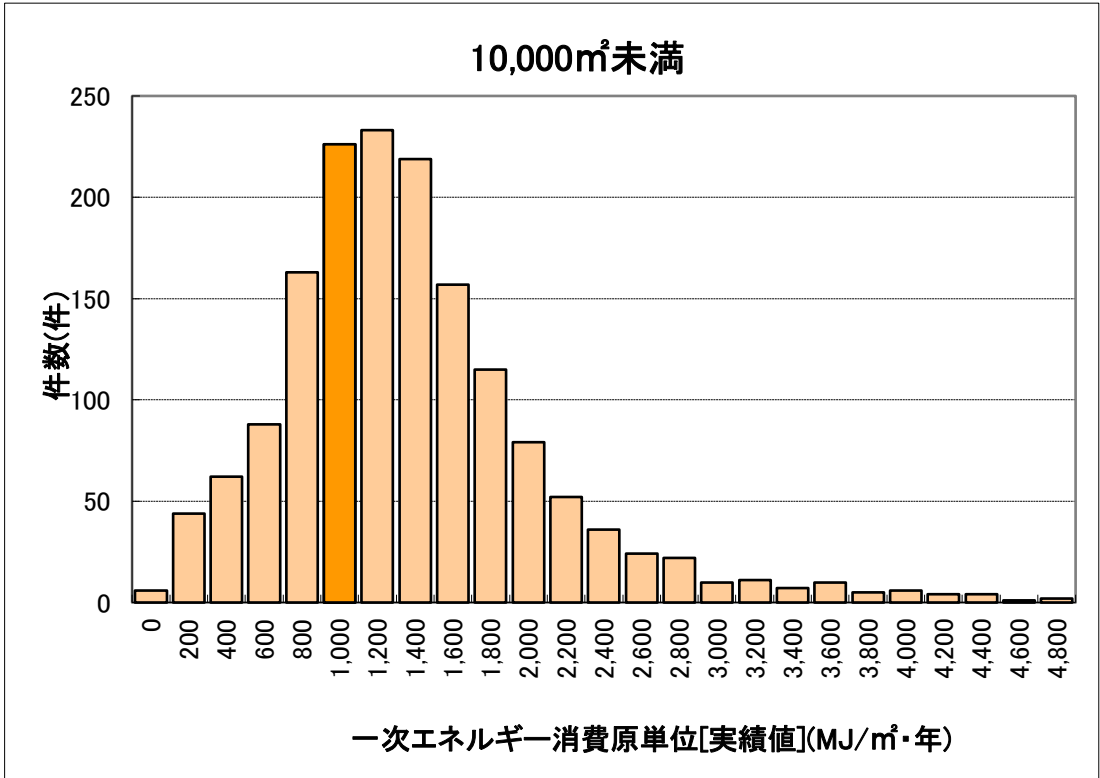
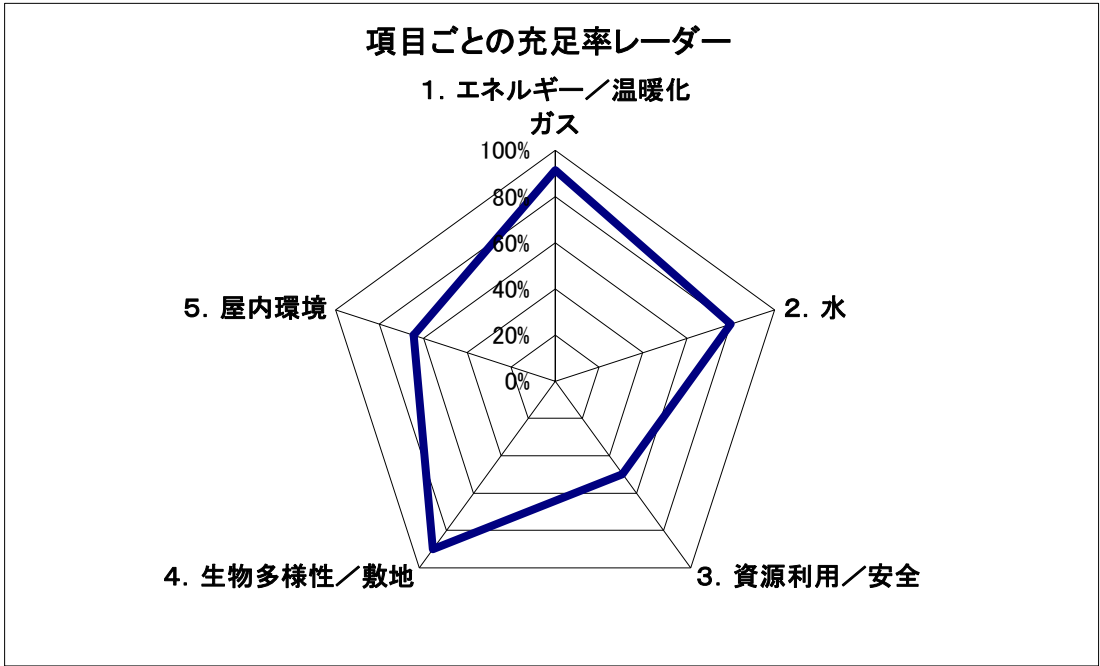
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加		指標	(*は参考値)	評価値
適合		必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
0.0	加	根拠等	実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(目標値)	1,013 MJ/m ² ・年
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等	C/S=1023.2/1676=061	一次エネルギー(計画値)	1,023.2 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)	104.8 kWh/m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.486として算出	CO ₂ 排出量(*)	51.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)			
		根拠等	2023/4-2024/3実績値	一次エネルギー(実績値)	1,023.2 MJ/m ² ・年
			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(*)	104.8 kWh/m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.486として算出	CO ₂ 排出量(*)	51.0 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 %
32.0	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		
		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)	387.2 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	水使用量(計画値)	712.3 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	2023/4-2024/3実績値	水使用量(実績値)	391.1 L/m ² ・年
8.0	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		
		根拠等	2019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		
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		
1.0		② 非構造材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0 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	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
1.9	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		
3.8		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、ポンプ類20、空調15	更新年数の平均値	21 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
2.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	2)3)について取り組み	維持管理に関する取組数	4 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		
9.9	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		
		根拠等	自ら導入していない。	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	1)2)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	2 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			
0.0	0	根拠等	要措置区域に該当しない	なし	
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
5.0		根拠等	東京メトロ銀座線 神田駅から徒歩3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		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	地震動:対策あり	リスクの合計数	1 種類
18.0	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			
		根拠等	開口率計算	開口率	31.5 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	ハイサイドライトあり	昼光利用設備	1 種類
1.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等	レベル3を満たさない	自然換気有効開口面積	3.4 m ²
4.0	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
9.6	15	合計			



環境性能の特徴

省エネ性能に優れている。
公共交通機関への接近性に優れ利便性が高い。
執務室にハイサイドライトが導入され自然採光開口率が高い。