

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	NREG本郷三丁目ビル	敷地面積	724	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都文京区本郷3-26-6	建築面積	645	m ²	評価の実施日	2024年7月31日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	5,083	m ²	作成者	伊藤 雅人
建物用途	事務所	階数	地上8階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000525-25
竣工年月	2011年2月21日	構造	RC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	150	人	確認者	
		年間使用時間	3,267	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果						
74.9	/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						

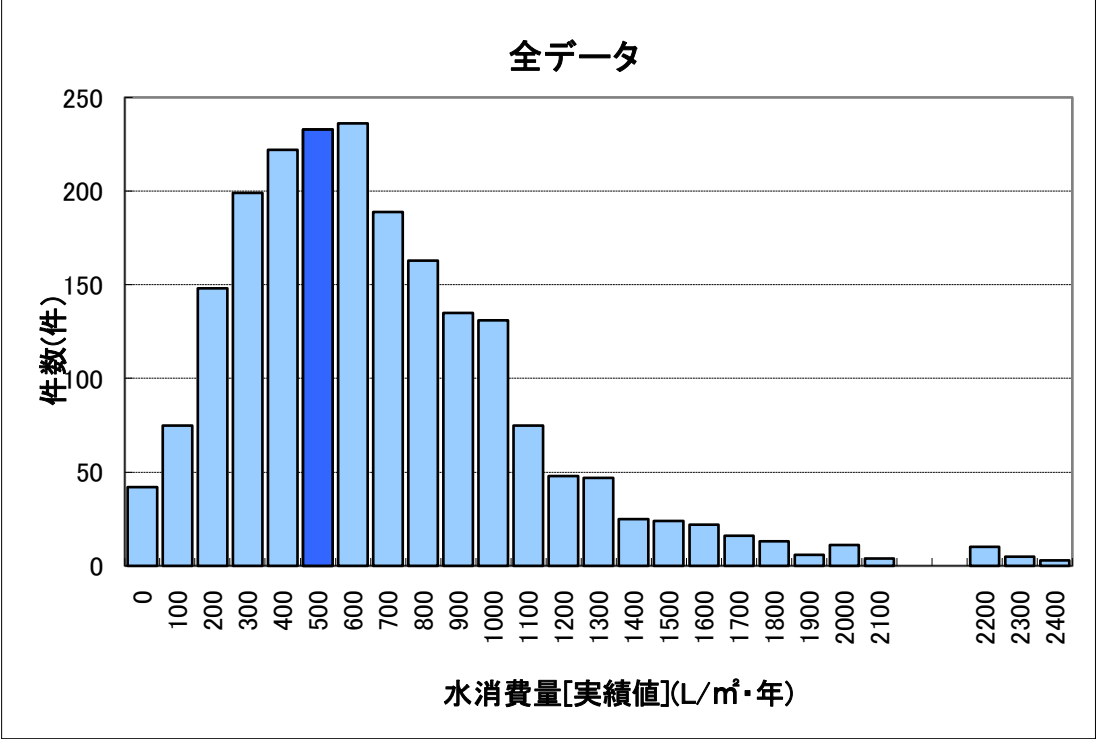
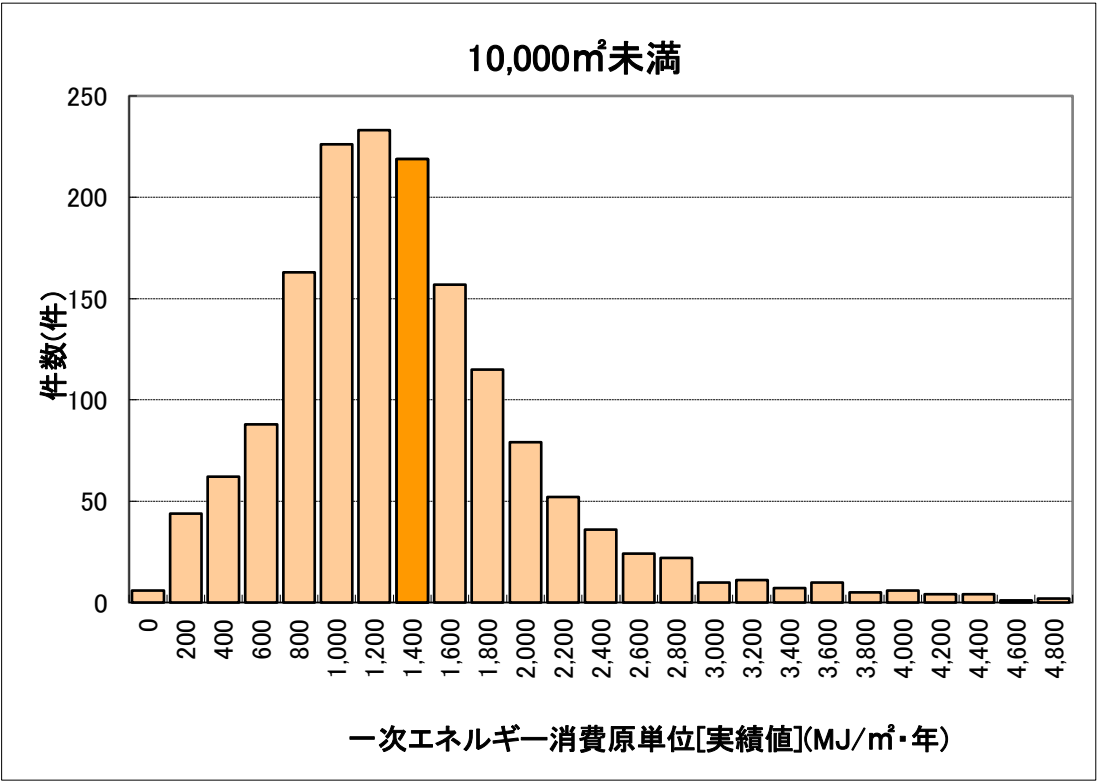
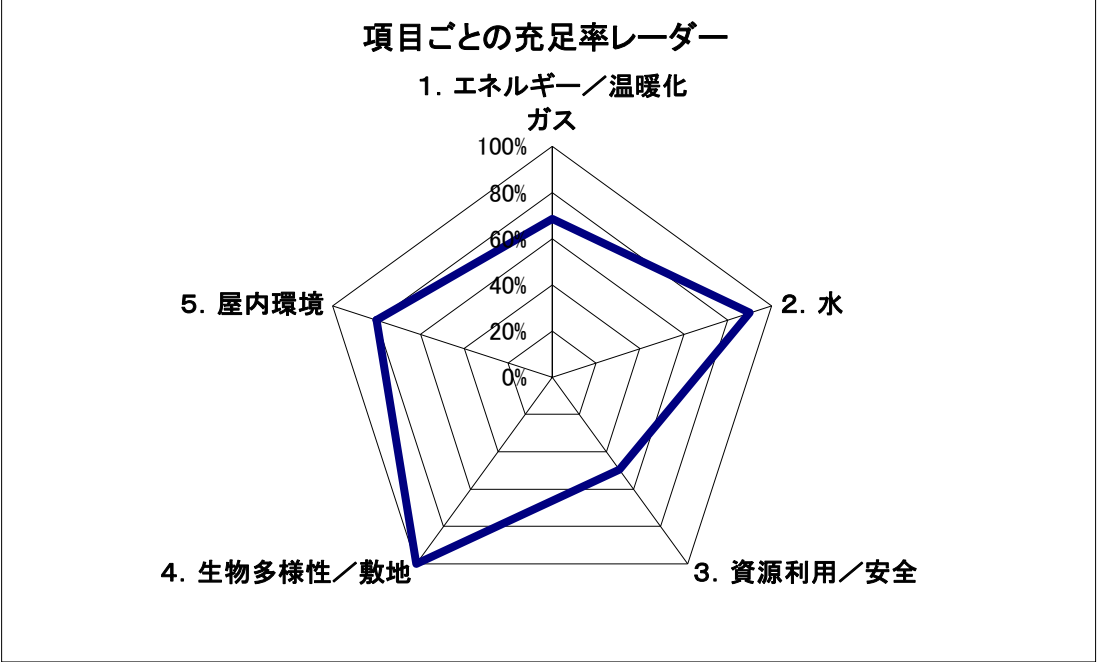
1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加			指標	(*)は参考値)	評価値
適合		必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
1.0	加	根拠等	実績値レベル3。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組む。		一次エネルギー(目標値)	1,474 MJ/m ² ・年
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	C/S=1489.3/1676=0.889	一次エネルギー(計画値)	1,489.3 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)	152.6 kWh/m ² ・年
				CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0300として算出	CO ₂ 排出量(*)	45.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	2022/12-2023/11実績値	一次エネルギー(実績値)	1,489.3 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(*)	152.6 kWh/m ² ・年
				CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.300として算出	CO ₂ 排出量(*)	45.8 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 %
24.0	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			
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)	518.9 L/m ² ・年
			根拠等	水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	304.0 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)	根拠等	2022/12-2023/11実績値	水使用量(実績値)	524.1 L/m ² ・年
9.0	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	2011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			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等	建築基準法に準拠		
			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	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		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
3.0		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			
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等	受変電25、ポンプ類20、空調15	更新年数の平均値	20 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			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	自ら導入していない。	なし	
[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	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	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	根拠等	都営大江戸線 本郷三丁目駅から徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0		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
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	
4.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
4.0		5.1.1 自然採光	根拠等	開口率計算	開口率	15.8 %
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
4.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	開口率計算。1/28.7≧1/30	自然換気有効開口面積	15.2 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
12.0	15	合計				



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネに取り組み
- ・在来種を含む豊富な樹種を導入
- ・地下鉄駅徒歩5分の交通利便性