

CASBEE[®]-不動産【オフィス】評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版v1.0

建物概要					
建物名称	JAビル(28・29F区分所有)	敷地面積	13,399 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区	建築面積	9,157 m ²	評価の実施日	2025年4月24日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	(28・29F)4399.15 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	事務所	階数	地下4F、地上37F、塔屋2F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2009年3月11日	構造	S造、一部SRC造	確認日	2025年7月17日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	5,200 人	確認者	米田 拓朗
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001471-29

評価結果									
76.3 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない	
(得点 / 満点)									
S ランク:★★★★★		≧	78						
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									
				取組項目数：A1-A5				B1,B3-B5	
				B6-B6				C1-C4	

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	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定、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)	1,424.0 MJ/m ² ・年
18.5	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	1,438.4 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より	二次エネルギー(*)	147.4 kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)	67.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		一次エネルギー(実績値)	1,438.4 MJ/m ² ・年
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)	147.4 kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	GHG排出量(*)	67.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
			CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)、0.046kg-CO2/MJ(熱供給)		
	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(間接利用)			
		根拠等	導入していない	利用率	%
25.5	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		
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	580.7 L/m ² ・年
		根拠等	オフィス水計算ソフト参照	水使用量(計画値)	8,640.0 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)		水使用量(実績値)	586.6 L/m ² ・年
		根拠等	水使用量実績値一覧参照		
5.0	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		
5.0	5	根拠等	新耐震基準に適合	なし	
5.0		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		
		3.1.1 耐震性			
		根拠等	60m以上の高層建物		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	導入していない		
3.5	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	使用していない		
4.0		② 非構造材料	リサイクル資材、地域材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)	2 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	建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
4.2	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	計算式参照	更新年数の平均値	24 年
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	1)、2)、3)	自給率向上の取組数	3 項目
4.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	1)～4)、6)	維持管理に関する取組数	11 ポイント
5.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	バリアフリー法の建築物移動等円滑化誘導基準を満たしている		
15.8	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	特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	1)、3)、5)	②取組表による場合のポイント数	3 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	土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	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	大手町駅 徒歩2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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	リスクの合計数は2種あり、1種については有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	2 種類
19.0	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	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	計算式参照	開口率	15.3 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	昼光利用設備がある	昼光利用設備	1 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等	機械換気設備によってのみ換気を行っており、窓が開閉不可能でかつ自然換気有効開口が無い	自然換気有効開口面積	m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	事務室の天井高2.8mとなっており、かつ、すべての執務者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている	天井高	2.7 m以上
11.0	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加		指標		評価値
5	点なし)	根拠等		取組数	
↑評価しない場合は空欄				A1-A5	項目
				B6-B7	項目
				B1,B3-B5	項目
				C1-C4	項目

