



【オフィス(改修)】 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	THE PORTAL iidabashi	敷地面積	1,427 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区新小川町8-30	建築面積	853 m ²	評価の実施日	2025年7月31日
用途地域	準工業地域(準防火地域)	延床面積	4,786 m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上4階 地下2階	不動産評価員番号	ふ-000932-30
竣工年月	1991年10月25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	534 人	確認者	
		年間使用時間	3,430 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果				
70.0 /100 (得点 / 満点)	合計	ホールライフカーボンの評価		評価しない
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	最大加点点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		根拠等	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	加点点 1	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)	783 MJ/m ² ・年
15.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=816.5/824.0=1.01	一次エネルギー(計画値)	824.0 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(*)	84.4 kWh/m ² ・年
		根拠等	CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	GHG排出量(*)	38.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	2024/3-2025/2実績値より改修削減予測値を差し引き予測消費量を算出。二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76、CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	一次エネルギー(実績値)	824.0 MJ/m ² ・年
		根拠等		二次エネルギー(*)	84.4 kWh/m ² ・年
		根拠等		GHG排出量(*)	38.6 kg-CO _{2eq} /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(間接利用)	利用率	0.0 %	
		根拠等	自然エネルギーなし		
23.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
4.0	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)	195.3 L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフトによる(改修後の採用機器にて算出)	水使用量(計画値)	668.7 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)	2024/3-2025/2実績値より改修削減割合分を差し引き予測消費量を算出。	水使用量(実績値)	195.3 L/m ² ・年
		根拠等			
9.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	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	1991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			
		根拠等	揺れを抑える装置を導入していない		
4.0	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		
		3.2.1 再生材利用率			
3.0		① 躯体材料	導入なし		
5.0		② 非構造材料	ビニル床材、タイルカーペット、木質デッキ使用	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	品確法の等級2相当	経過年数＋今後の想定耐用年数	68 年
1.6	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、水槽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		自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等	取組みなし		
1.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	0 ポイント
		根拠等	取組みなし		
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		
12.7	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	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		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	自ら導入していない。	なし	
[4.2対象外の時は点数を倍]		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
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		根拠等	要措置区域に該当しない	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等	東京メトロ東西線 飯田橋駅から徒歩8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		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	水害、地震動:対策なし	リスクの合計数	2 種類
15.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	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。温度、相対湿度及び浮遊粉じん量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	
2.3	3	5.1 屋光利用	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		開口率	39.8 %
		根拠等	開口率計算		
1.0		5.1.2 屋光利用設備		屋光利用設備	0 種類
		根拠等	該当なし		
3.0	3	5.2 自然換気性能		自然換気有効開口面積	15.4 m ²
		根拠等	開口率計算。1/11.8≧1/15		
2.0	3	5.3 眺望・視環境		天井高	2.7 m以上
		根拠等	天井高2.75m、窓あり		
3.0	6	5.4 改修による屋内環境向上		改修して改善した項目数	3.0 項目
		根拠等	照明LED化、照明の個別制御、湿度制御の向上		
10.3	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点点なし)	指標	評価値		
5		取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目

↑評価しない場合は空欄

