

CASBEE[®]-不動産【オフィス(改修)】評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【オフィス(改修)】(2021年SDGs対応版)

v1.2.3

建物概要						
建物名称	芝公園NDビル(事務所部分)	敷地面積	2,241	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区芝2-5-10	建築面積	1,181	m ²	評価の実施日	2024年10月25日
用途地域	近隣商業地域(防火地域)	延床面積	10,357	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上11階 地下2階		不動産評価員番号	ふ-000932-30
竣工年月	1992年6月15日	構造	SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月	2024年10月	平均居住人員	400	人	確認者	
		年間使用時間	2,400	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果						
78.3 /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	最大加点	必須項目	指標	(*は参考値)	評価値	
適合		根拠等	一次エネルギー(目標値)		1,537	MJ/m ² ・年
1.0	加点 1	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 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。テナントと共同で省エネに取組み	一次エネルギー(計画値)		1,552.8	MJ/m ² ・年
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		159.1	kWh/m ² ・年
		根拠等	CO ₂ 排出量(*)		72.7	kg-CO ₂ /m ² ・年
		省エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO ₂ 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)		1,552.8	MJ/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	二次エネルギー(*)		159.1	kWh/m ² ・年
		根拠等	CO ₂ 排出量(*)		72.7	kg-CO ₂ /m ² ・年
		2022/4-2023/3実績値 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO ₂ 排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	利用率		0.0	%
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)				
3.0	5	1.4 自然エネルギー				
		根拠等				
29.0	35	合計				

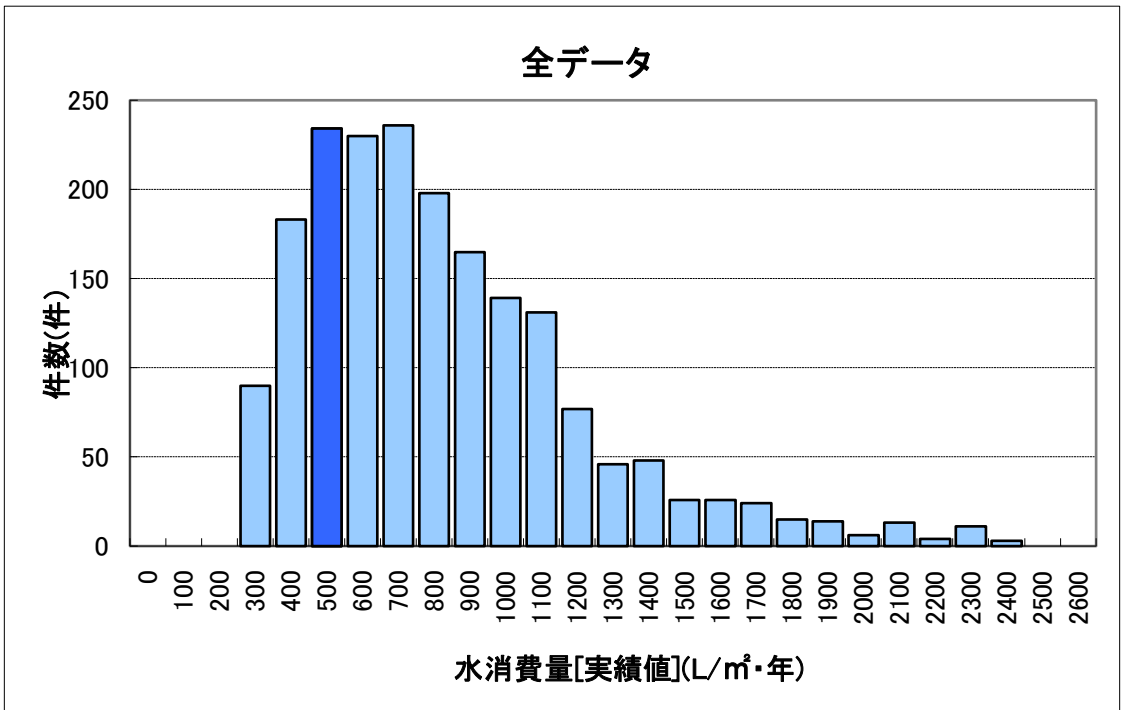
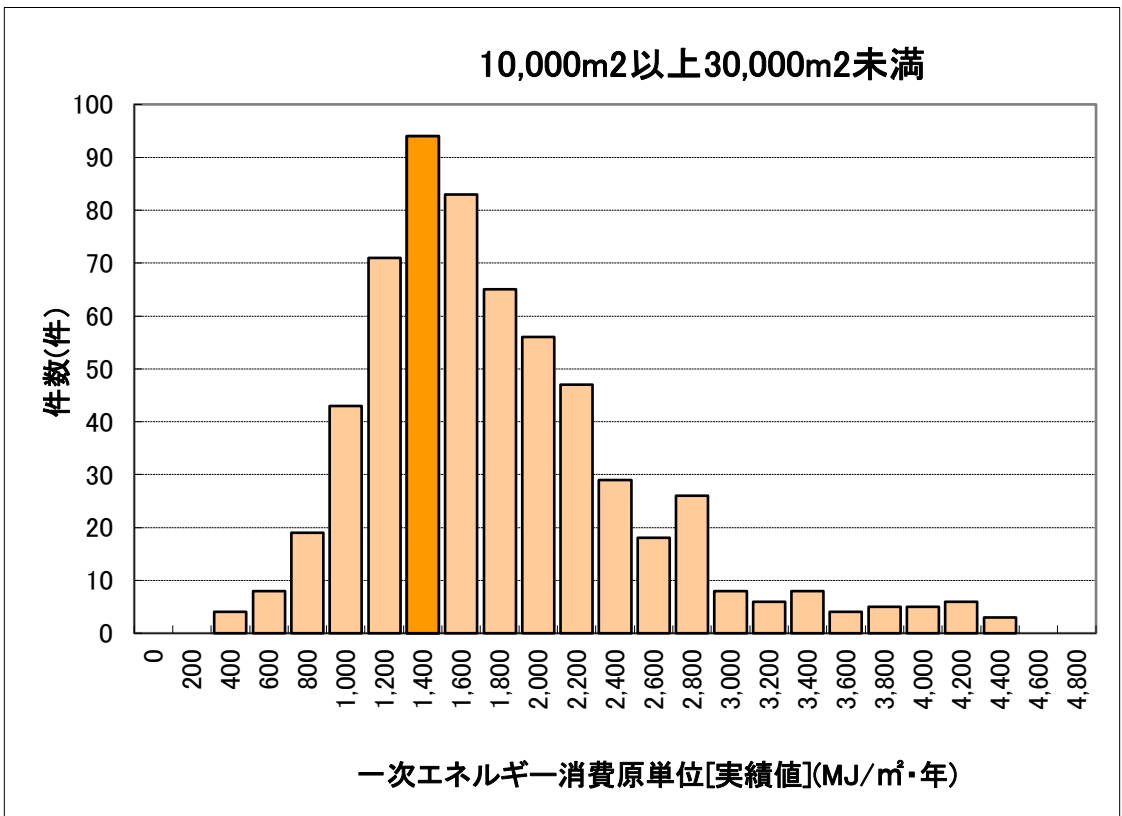
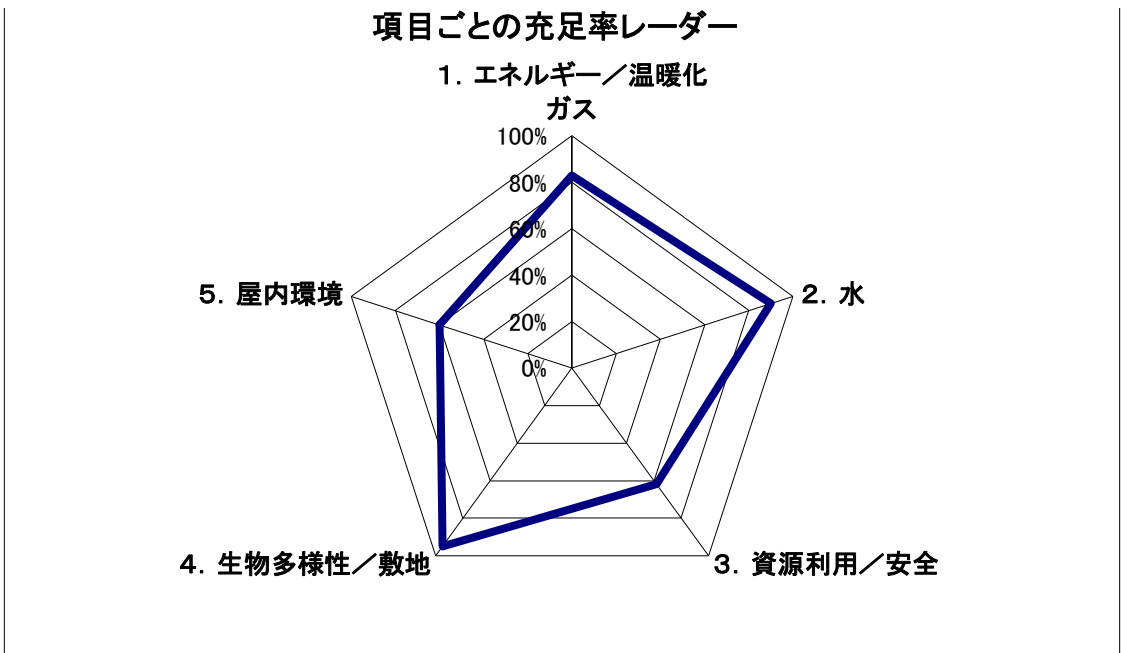
2. 水						
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	水使用量(目標値)		550.6	L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)		227.0	L/m ² ・年
		根拠等	水使用量(実績値)		550.6	L/m ² ・年
		水計算ソフトによる				
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)				
	0	2.3 水使用量(実績値)				
		根拠等				
9.0	10	合計				

3. 資源利用／安全						
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	なし			
3.0	5	3.1 高耐震・免震等				
3.0		3.1.1 耐震性				
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能				
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制				
3.0		3.2.1 再生材利用率				
4.0		① 躯体材料				
		② 非構造材料				
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制				
2.8	5	3.3 躯体材料の耐用年数				
4.4		根拠等				
		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 主要設備機器の更新必要間隔				
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上				
3.0		3.4.3 維持管理				
1.0		3.4.4 バリアフリー対策				
12.3	20	合計				

4. 生物多様性／敷地						
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	なし			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上				
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等				
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				
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				
4.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮				
		4.4 自然災害リスク対策				
		根拠等				
19.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	なし			
2.4	3	5.1 昼光利用				
2.4		5.1.1 自然採光				
		根拠等				
2.4		5.1.2 昼光利用設備				
		根拠等				
1.8	3	5.2 自然換気性能				
		根拠等				
1.8	3	5.3 眺望・視環境				
		根拠等				
3.0	6	5.4 改修による屋内環境向上				
		根拠等				
9.0	15	合計				

芝公園NDビル(事務所部分)



環境性能の特徴

- ・良好な水使用量実績値
- ・非構造材料にタイルカーペット等の再生材を導入
- ・生物多様性の向上に取り組み
- ・改修により、照明のLED化、照明点滅回路の個別化、エントランス床材に転倒防止仕上げを実施