CBL-CAS不動産-0337-24 オフィス改修評価結果

**5 B** E E - 不動産 【オフィス(改修)】 Ⅰ 評価結果 Ⅰ ■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) 芝公園NDビル(事務所部分) 2,241 m<sup>2</sup> 評価の段階 建物名称 敷地面積 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<sup>2</sup> 評価の実施日 2024年10月25日 近隣商業地域(防火地域) 延床面積 10,357 m<sup>2</sup> 作成者 用途地域 森 和枝 事務所 階数 建物用途 地上11階 地下2階 不動産評価員番号 ふ-000932-30 1992年6月15日 構造 SRC造 竣工年月 確認日 平均居住人員 確認者 直近の大規模改修実施年月 2024年10月 400 人 年間使用時間 2,400 時間/年 不動産評価員番号 評価結果 S ランク:★★★★★  $\geq$ 78 /100 A ランク;★★★★  $\geq$ 66 78.3 合計 / 満点) B+ランク;★★★  $\geq$ 60 B ランク;★★  $\geq$ 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 指標 (\*は参考値) 評価値 :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 適合 必須項目 加点 1 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 1,537 1.0 一次エネルギー(目標値) MJ/m<sup>2</sup>•年 理体制を構築。テナントと共同で省エネに取組み 21.0 1.1 使用・排出原単位(計算値) 25 一次エネルギー(計画値) MJ/m<sup>2</sup>·年 根拠等 C/S=1552.8/2068.0=0.751 1,552.8 二次エネルギー(\*) 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出 kWh/m²•年 159.1 CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出 CO<sub>2</sub>排出量(\*) kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>•年 72.7 1.2 使用•排出原単位(実績値) 4.0 5 根拠等 2022/4-2023/3 実績値 ー次エネルギー(実績値) MJ/m<sup>2</sup>•年 1,552.8 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(\*) 159.1 kWh/m<sup>2</sup>•年 CO<sub>2</sub>排出量(\*) kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>•年 CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出 72.7 1.3 省エネルギー(仕様評価) 評価しない 1.4 自然エネルギー 3.0 5 根拠等自然エネルギーなし 0.0 利用率 29.0 35 合計 2. 水 最大加点 評価値 評価 指標 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 550.6 水使用量(目標值) L/m<sup>2</sup>·年 5.0 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(計画值) 227.0 L/m²•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 2022/4-2023/3実績値 水使用量(実績値) 550.6 L/m<sup>2</sup>·年 9.0 10 合計 3. 資源利用/安全 指標 評価値 評価 最大加点 適合 ;新耐震基準への適合またはIs値、If値 必須項目 根拠等 1990年築、新耐震基準に適合 なし 3.0 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 3.0 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 3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 3.5 5 3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する 導入なし 3.0 ① 躯体材料 タイルカーペット、塩ビタイル使用 4.0 ② 非構造材料 リサイクル材品目数(非構造材) 2 品目 評価しない 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 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 2.8 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 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 4.4 根拠等 受変電30、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調20、冷凍20 更新年数の平均値 3.0 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 1),3)について取り組み 項目 自給率向上の取組数 2 3.0 3.4.3 維持管理 根拠等 2)~5)について取り組み 維持管理に関する取組数 7 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 12.3 20 合計 4. 生物多様性/敷地 評価 最大加点 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。 4.1 生物多様性の向上 10.0 10 根拠等 1),2),5)について取り組み [4.2対象外の時は点数を倍] ②取組表による場合のポイント数 3 ポイント 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 0 根拠等要措置区域に該当しない [対策不要は対象外] なし 4.3 公共交通機関の接近性 5.0 5.0 4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等 都営三田線線 芝公園駅から徒歩3分 鉄道駅またはバス停からの距離 分圏内 8 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 地震動:対策なし、水害:対策あり 2 リスクの合計数 種類 19.0 20 合計 5. 屋内環境 評価 最大加点 指標 評価値 必須項目 適合 ; 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。相対湿度と浮遊粉塵について基| 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1/32.2≥1/50 2.4 5.1 昼光利用 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 3 2.4 5.1.1 自然採光 根拠等開口率計算 15.5 開口率 2.4 5.1.2 昼光利用設備 根拠等ハイサイドライト 種類 昼光利用設備 1.8 3 5.2 自然換気性能 根拠等 開口率計算。1/32.2>1/50 25.2 自然換気有効開口面積 1.8 3 5.3 眺望•視環境 根拠等 天井高2.5m、窓あり 2.5 天井高 m以上 5.4 改修による屋内環境向上 3.0 6 照明LED化、照明点滅回路の個別化、エントランス床材の転倒防 3.0 改修して改善した項目数 項目 9.0 15 合計

芝公園NDビル(事務所部分)

CBL-CAS不動産-0337-24 オフィス改修評価結果







