

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)

評価結果

v1.2.3

建物概要						
建物名称	グラントウキョウサウスタワー	敷地面積	5,230	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区丸の内一丁目9番2号	建築面積	3,713	m ²	評価の実施日	2024年9月27日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	138152.75	m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	事務所	階数	地上42階 地下4階		不動産評価員番号	ふー000924-26
竣工年月	2007年10月19日	構造	S造,一部SRC造,RC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	15,000	人	確認者	
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
86.5	/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		: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。テナントと共同で省エネに取り組み	一次エネルギー(目標値)		1,247 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等C/S=1259.6/2526=0.499	一次エネルギー(計画値)		1,259.6 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(*)		129.1 kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.288として算出	CO ₂ 排出量(*)		37.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)			
		根拠等2023/4-2024/3実績値	一次エネルギー(実績値)		1,259.6 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(*)		129.1 kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.288として算出	CO ₂ 排出量(*)		37.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
	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			
		根拠等自然エネルギーなし	利用率		0.0 %
34.0	35	合計			

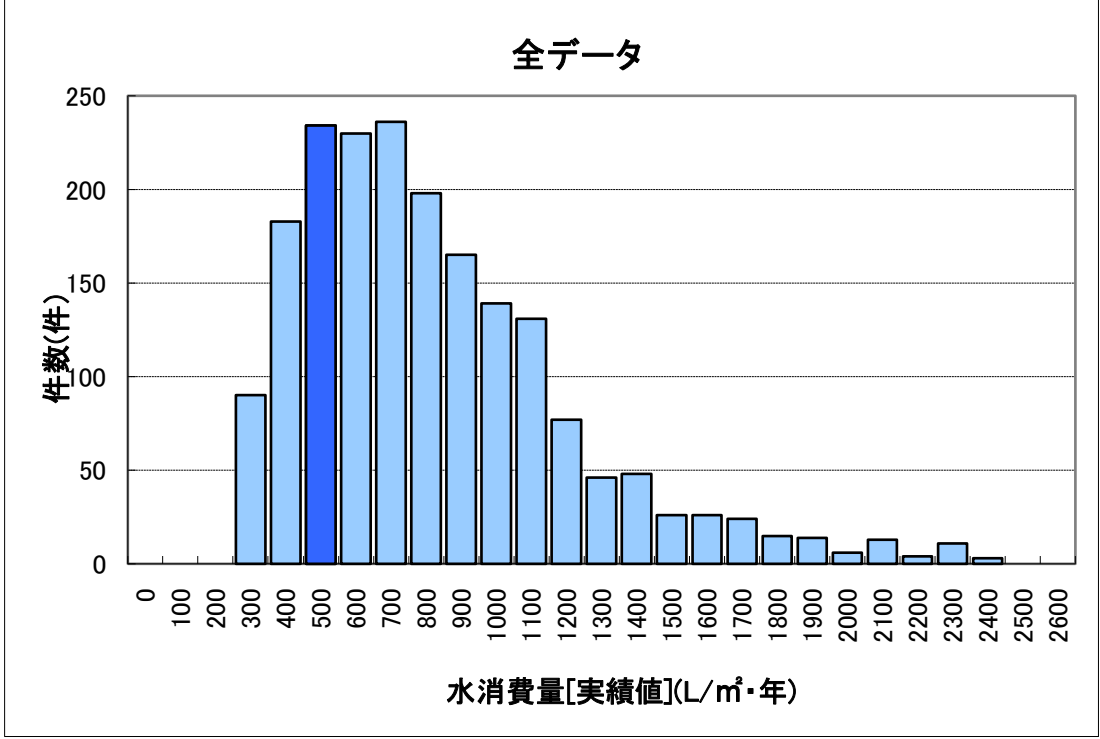
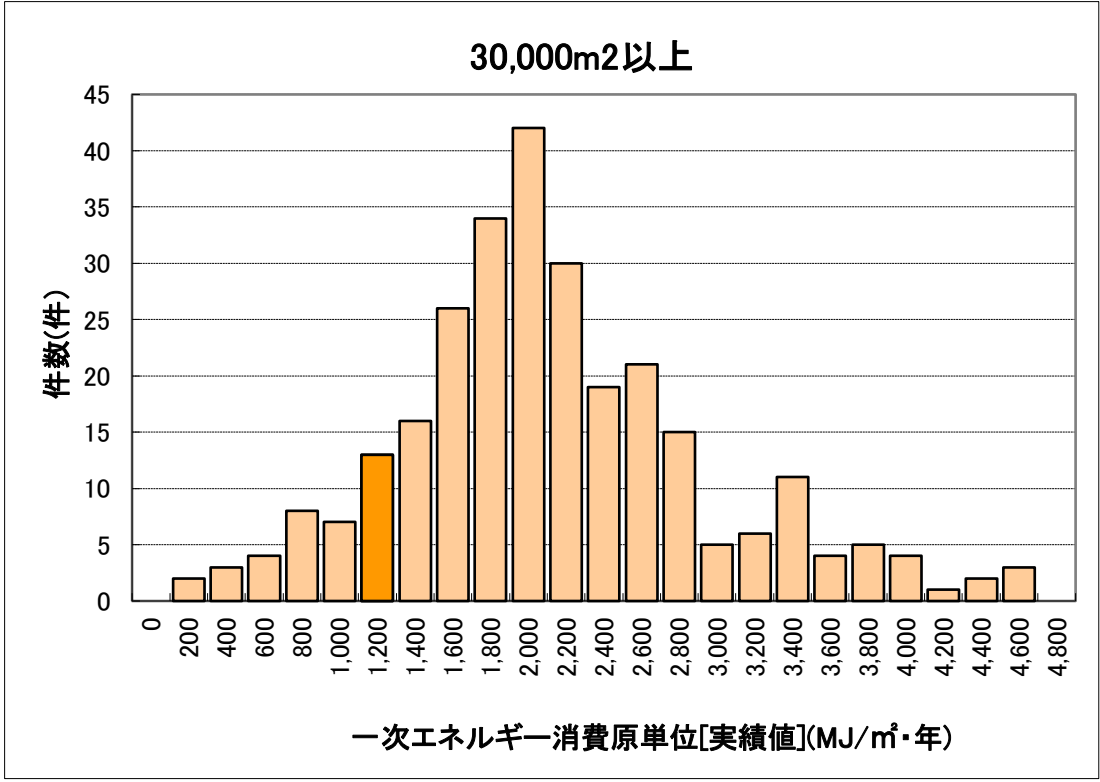
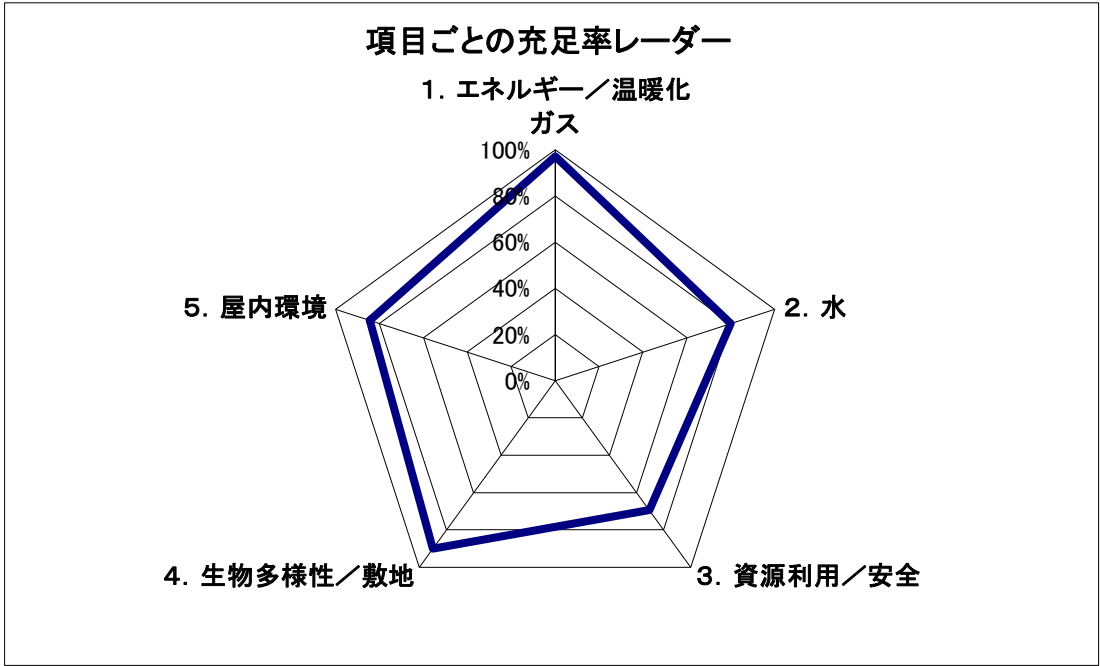
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
4.0	5	根拠等目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)		551.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)			
		根拠等水計算ソフトによる	水使用量(計画値)		634.9 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)			
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等2023/4-2024/3実績値	水使用量(実績値)		551.0 L/m ² ・年
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値			
5.0	5	根拠等2007年築、新耐震基準に適合	なし		
5.0		3.1 高耐震・免震等			
		3.1.1 耐震性			
		根拠等損傷制御設計が行われている			
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等建物全体に制震装置を導入している			
2.0	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	導入なし		
1.0		② 非構造材料	導入なし		
		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		
3.8	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		
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等受変電30,非発30,水槽30,ポンプ類20,空調20,冷凍機20	更新年数の平均値		25 年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等1),2)について取り組み	自給率向上の取組数		2 項目
3.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等2),3),4)について取り組み	維持管理に関する取組数		6 ポイント
5.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等円滑化誘導基準(望ましいレベル)を満たしている			
13.8	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		: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	根拠等自ら導入していない。	なし		
4.1 生物多様性の向上					
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
4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生					
根拠等要措置区域に該当しない			なし		
4.3 公共交通機関の接近性					
4.3.1 公共交通機関の接近性					
根拠等JR線 東京駅から徒歩1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		
4.4 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
18.0	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		:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合			
		根拠等相対湿度について基準外の箇所があるが、設備管理、メーカー含め情報共有し改善に努めている。	なし		
4.6	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
5.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等開口率計算	開口率		29.1 %
4.0		5.1.2 屋光利用設備			
		根拠等ハイサイドライトあり	屋光利用設備		1 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等機械換気	自然換気有効開口面積		m ²
5.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等天井高2.95m、窓あり	天井高		2.9 m以上
12.6	15	合計			

グラントウキョウサウスタワー



環境性能の特徴

テナントと共同で省エネに取り組み、高い省エネ性能を実現させている
制振構造を採用、損傷制御設計を行い、高い耐震性を有す
バリアフリー新法の誘導化基準を充足
水害ハザードには該当していないものの、予防措置が講じられている
公共交通機関から至近
全面ガラスカーテンウォールにより眺望・視環境に優れている

CASBEE[®]-不動産

【店舗】

評価結果

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

v1.2.2

建物概要						
建物名称	グラントウキョウサウスタワー	敷地面積	5,230	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区丸の内一丁目9番2号	建築面積	3,713	m ²	評価の実施日	2024年10月20日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	1632.98	m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	飲食店舗、コンビニ	階数	地上42階 地下4階		不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	2007年10月19日	構造	S造,一部SRC造,RC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	77・2072	人	確認者	
		年間使用日数	363	日/年	不動産評価員番号	

評価結果					
81.8	/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	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。テナントと共同で省エネに取り組み	一次エネルギー(目標値)	6,138 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	6,200.2 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=6200.2/18810=0.330	二次エネルギー(*)	635.3 kWh/m ² ・年
			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(*)	183.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.288として算出		
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	一次エネルギー(実績値)	6,200.2 MJ/m ² ・年
		根拠等	2023/4-2024/3実績値	二次エネルギー(*)	635.3 kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出、CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.288として算出	CO ₂ 排出量(*)	183.0 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	利用率	0.0 %
		根拠等	自然エネルギーなし		
34.0	35	合計			

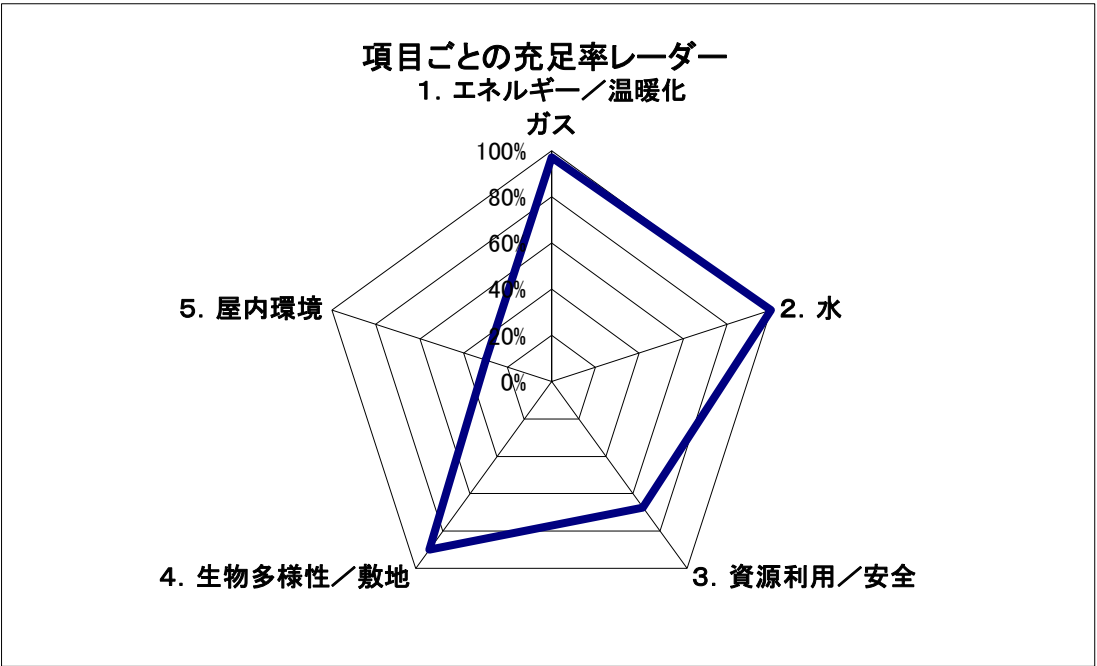
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(目標値)	4,063.1 L/m ² ・年
		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	水使用量(計画値)	10,960.3 L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	4,063.1 L/m ² ・年
		根拠等	2023/4-2024/3実績値		
10.0	10	合計			

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	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	根拠等	なし	
5.0		3.1.1 耐震性	根拠等	2007年築、新耐震基準に適合	
			3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等	損傷制御設計が行われている	
			根拠等	建物全体に制震装置を導入している	
5.0	10	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	導入なし		
1.0		② 非構造材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	根拠等	取組数	6 ポイント
		根拠等	1),2),3),6),8),11)について取り組み		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
		根拠等	品確法の等級 1 相当 (建築基準法に準拠)		
3.8	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	
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等	更新年数の平均値	25 年
		根拠等	受変電30,非発30,水槽30,ポンプ類20,空調20,冷凍機20		
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	自給率向上の取組数	2 項目
		根拠等	1),2)について取り組み		
3.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	6 ポイント
		根拠等	2),3),4)について取り組み		
5.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等		
		根拠等	円滑化誘導基準 (望ましいレベル) を満たしている		
16.8	25	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	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。	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	②取組表による場合のポイント数	2 ポイント
		根拠等	1),2)について取り組み		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等	なし	
		根拠等	要措置区域に該当しない		
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	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等	JR線 東京駅から徒歩1分		
		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	リスクの合計数	1 種類
		根拠等	地震:対策あり		
18.0	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	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	相対湿度について基準外の箇所があるが、設備管理、メーカー含め情報共有し改善に努めている。	なし	
1.0	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1 自然採光	根拠等	開口率	0.0 %
		根拠等	開口率計算		
1.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	昼光利用設備	1 種類
		根拠等	該当なし		
1.0	4	5.2 自然換気性能	※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。		
		根拠等	自然換気可能開口部なし		
1.0	2	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.9 m以上
		根拠等	天井高3.5m、開口なし		
3.0	10	合計			

グラントウキョウサウスタワー



環境性能の特徴

テナントと共同で省エネに取り組み、高い省エネ性能を実現させている
制振構造を採用、損傷制御設計を行い、高い耐震性を有す
バリアフリー新法の誘導化基準を充足
水害ハザードには該当していないものの、予防措置が講じられている
公共交通機関から至近

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄