

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	アサヒグループ本社ビル オフィス棟・ホール棟・アネックス棟	敷地面積	6,804	m ²	評価の段階	運用段階評価 2024年10月25日 森 和枝 不動産評価員番号 ふー000932-25
建設地	東京都墨田区吾妻橋一丁目23-1	建築面積	3,147	m ²	評価の実施日	
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	32776.66	m ²	作成者	
建物用途	事務所	階数	地上22階 地下2階		不動産評価員番号	
竣工年月	1989年10月17日	構造	S造・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	1,638	人	確認者	
		年間使用時間	8,736	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
84.3	/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					

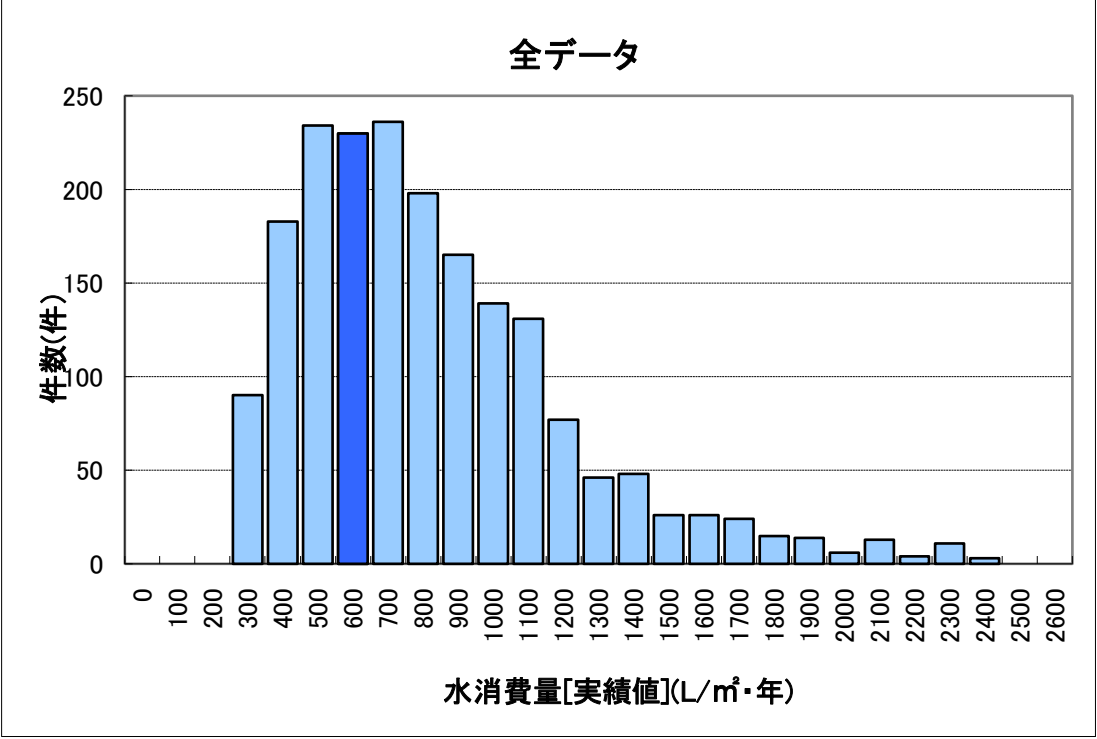
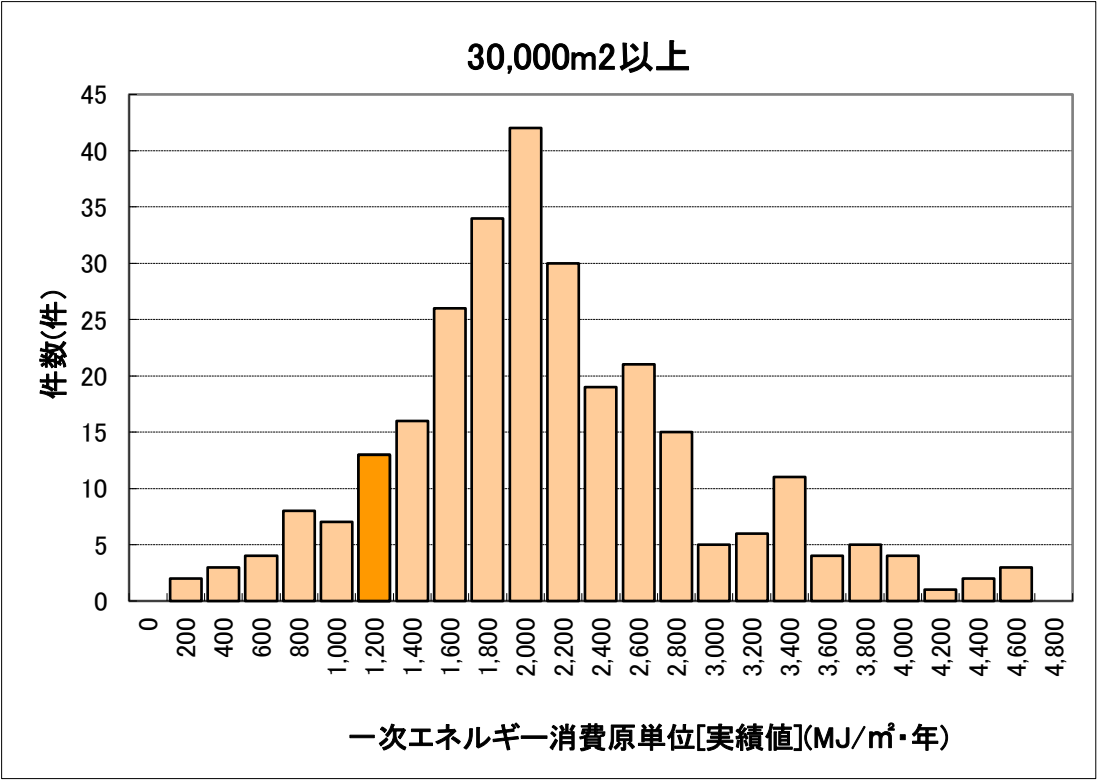
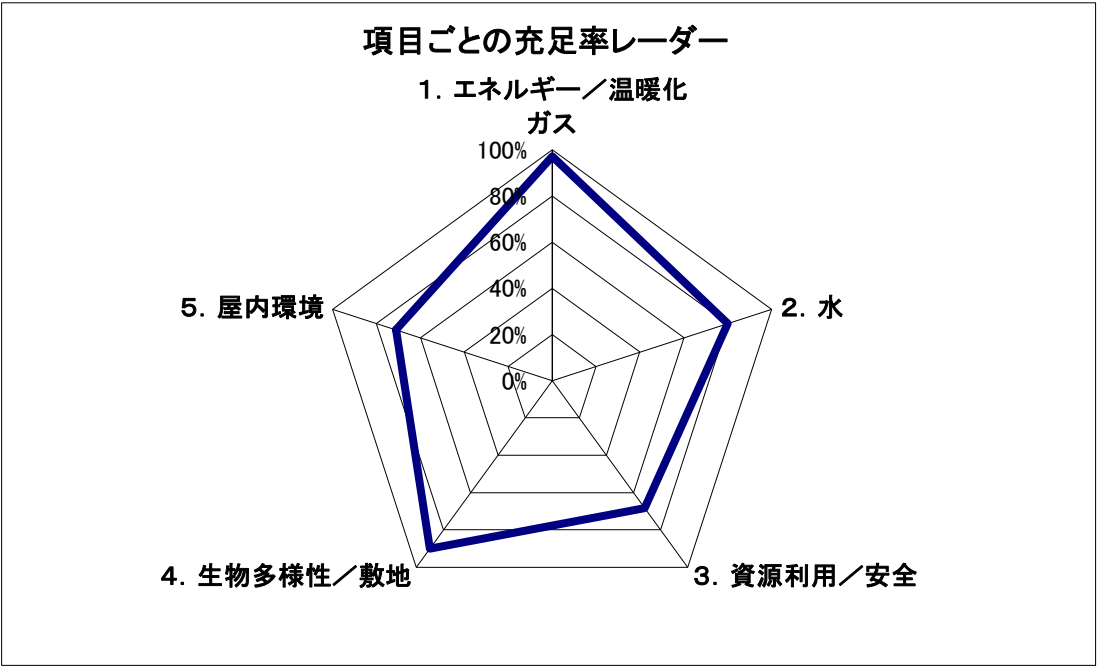
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標	(*は参考値)	評価値
適合		;省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制 実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)		1,316 MJ/m ² ・年
1.0	加点 1				
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,329.7 MJ/m ² ・年	
		C/S=1329.7/2526.0=0.526 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	二次エネルギー(*)	136.2 kWh/m ² ・年	
			CO ₂ 排出量(*)	62.3 kg-CO ₂ /m ² ・年	
5.0	5		1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,329.7 MJ/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 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	二次エネルギー(*)	136.2 kWh/m ² ・年	
			CO ₂ 排出量(*)	62.3 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 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				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					
		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)		679.3 L/m ² ・年	
4.0		5		2.1 水使用量(計算値)		根拠等		水計算ソフトによる	
		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)	
8.0		10		合計				679.3 L/m ² ・年	

3. 資源利用／安全						
評価		最大加点			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		
			根拠等	1989年築、新耐震基準に適合		なし
5.0	5		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		
5.0			3.1.1 耐震性			
			根拠等	損傷制御設計が行われている		
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		
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		リサイクル材品目数(非構造材)
			3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		0 品目
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
3.6	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		年
4.6			3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
			根拠等	受変電30、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調20		更新年数の平均値
4.0			3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			26 年
			根拠等	1),2),3)について取り組み		自給率向上の取組数
5.0			3.4.3 維持管理			3 項目
			根拠等	1),2),3),4),5),6),7)について取り組み		維持管理に関する取組数
1.0			3.4.4 バリアフリー対策			13 ポイント
			根拠等	基準を満たしていない		
13.6	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			
10.0	10	根拠等 自ら導入していない。	なし		
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.1 生物多様性の向上	根拠等 ①),2),3),5)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	4 ポイント
0.0	0	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	
[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	根拠等 東京メトロ銀座線 浅草駅から徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0		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		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等 水害、液状化、地震動:対策あり	リスクの合計数	3 種類
18.0	20	合計			

5. 屋内環境						
評価		最大加点			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。温度、相対湿度、二酸化炭素について基準外の箇所があるが、機械の調整によって対策を施し、常態化を回避している。		なし
3.6	5	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				
			根拠等	開口率計算	開口率	12.7 %
5.0		5.1.2 屋光利用設備				
			根拠等	トップライト、ハイサイドライトあり	屋光利用設備	2 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
4.0	5	5.3 眺望・視環境				
			根拠等	天井高2.7m、窓あり	天井高	2.7 m以上
10.6	15	合計				



環境性能の特徴

- ・LED化や衛生器具の適切な入替え等による、高い省エネルギー、節水性能
- ・非常用発電・衛生電話の設置等、設備(電力等)の自給率向上に積極的に取り組み
- ・環境性能に資する維持管理に積極的に取り組み
- ・トップライト、ハイスайдライト等による良好な屋内環境

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	アサヒグループ本社ビル オフィス棟・ホール棟・アネックス棟		敷地面積	6,804	m ²	評価の段階	運用段階評価 2024年10月25日
建設地	東京都墨田区吾妻橋一丁目23-1		建築面積	3,147	m ²	評価の実施日	
用途地域	商業地域(防火地域)		延床面積	7891.101736	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	飲食店舗		階数	地上22階 地下2階		不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	1989年10月17日		構造	S造・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	160・712		確認者	
			年間使用日数	360	日/年	不動産評価員番号	

評価結果					
87.6	/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	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)		1,545 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		1,560.1 MJ/m ² ・年
		C/S=1560.1/19826.0=0.079	二次エネルギー(*)		159.9 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(*)		73.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出			
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)		1,560.1 MJ/m ² ・年
		2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)		159.9 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(*)		73.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出			
	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			
		自然エネルギーなし	利用率		0.0 %
34.0	35	合計			

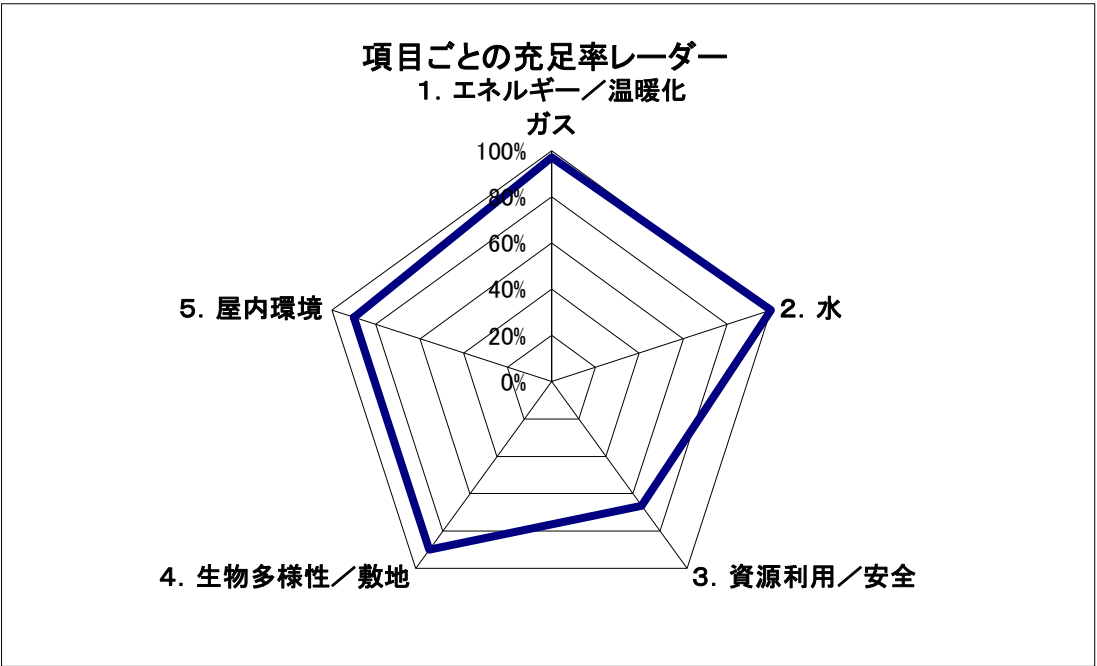
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制			
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)		609.9 L/m ² ・年
		水計算ソフトによる	水使用量(計画値)		2,187.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)		609.9 L/m ² ・年
		2022/4-2023/3実績値			
10.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		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	なし		
5.0		3.1.1 耐震性			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
5.0	10	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	①と②の平均で評価する		
1.0		① 躯体材料			
3.0		② 非構造材料			
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)		0 品目
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数		6 ポイント
3.6	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	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
4.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値		26 年
5.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数		3 項目
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数		13 ポイント
16.6	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		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			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント数		4 ポイント
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離		8 分圏内
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数		3 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			
4.0	4	5.1 屋光利用	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	開口率		17.9 %
5.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備		2 種類
4.0	4	5.2 自然換気性能			
1.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高		m以上
9.0	10	合計			

アサヒグループ本社ビル オフィス棟・ホール棟・アネックス棟



環境性能の特徴

- ・LED化や衛生器具の適切な入替え等による、高い省エネルギー、節水性能
- ・非常用発電・衛生電話の設置等、設備(電力等)の自給率向上に積極的取り組み
- ・環境性能に資する維持管理に積極的取り組み
- ・トップライト、ハイスайдライト等による良好な屋内環境

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

アサヒグループ本社ビル オフィス棟・ホール棟・アネックス棟