

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	御茶ノ水ソラシティ	敷地面積	9,201	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区神田駿河台四丁目6	建築面積	5,666	m ²	評価の実施日	2024年10月31日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	102190.11	m ²	作成者	伊藤 雅人
建物用途	事務所	階数	地上23階 地下2階		不動産評価員番号	ふー000525-25
竣工年月	2013年2月20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	12,000	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					
90.8	/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 省エネ基準クリア。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む。	一次エネルギー(目標値)		1,239 MJ/m ² ・年	
1.0	加点 1					
25.0	25					
		1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	C/S=0.545(右記原単位は実績値) 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0.352として算出	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*) CO ₂ 排出量(*)	1,251.4 MJ/m ² ・年 128.2 kWh/m ² ・年 45.1 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 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0.352として算出	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) CO ₂ 排出量(*)	1,251.4 MJ/m ² ・年 128.2 kWh/m ² ・年 45.1 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	発電量1%未満	利用率	0.0 %
34.0	35	合計				

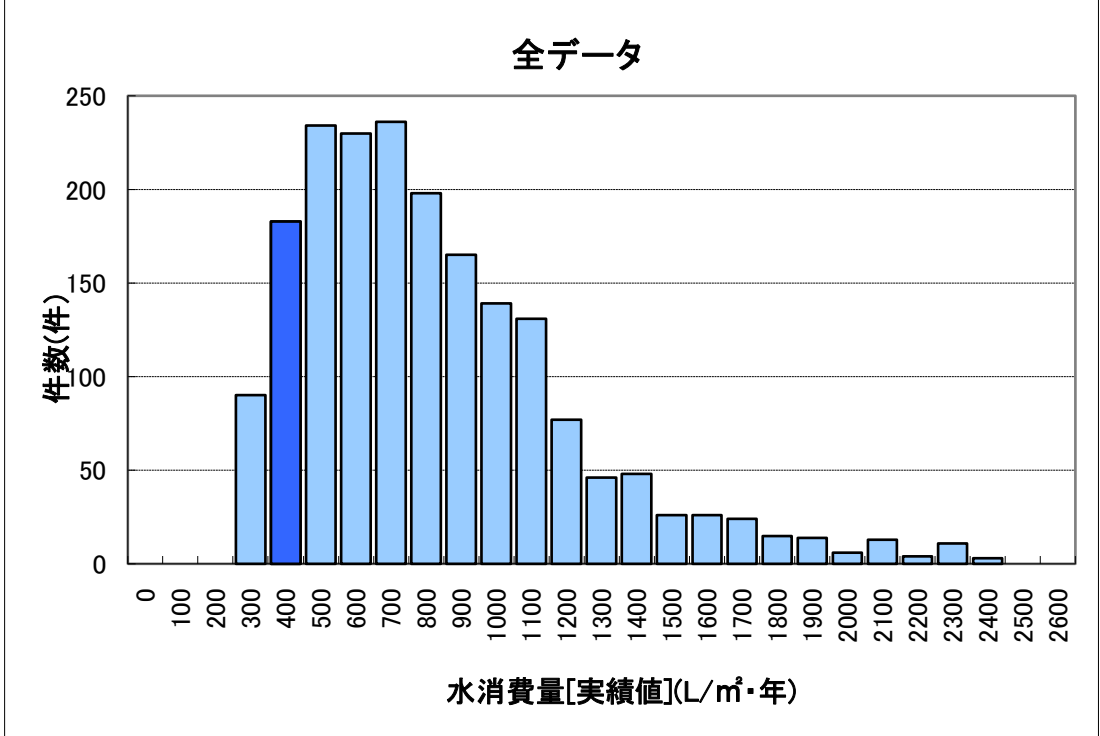
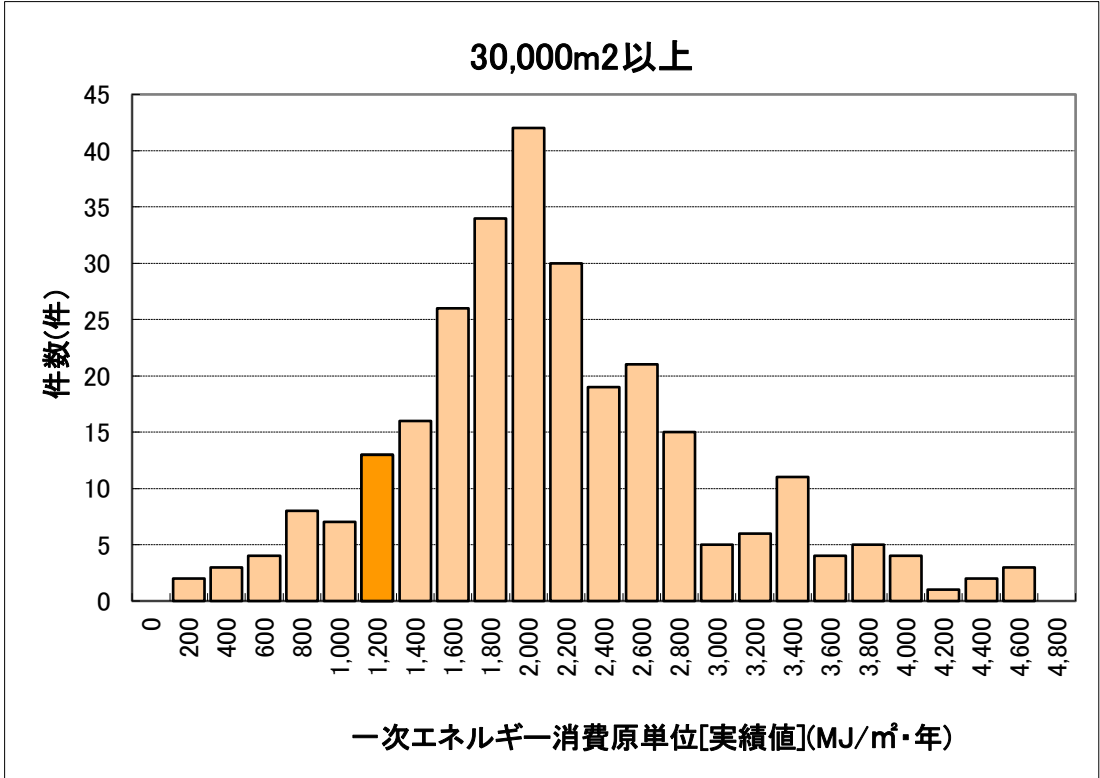
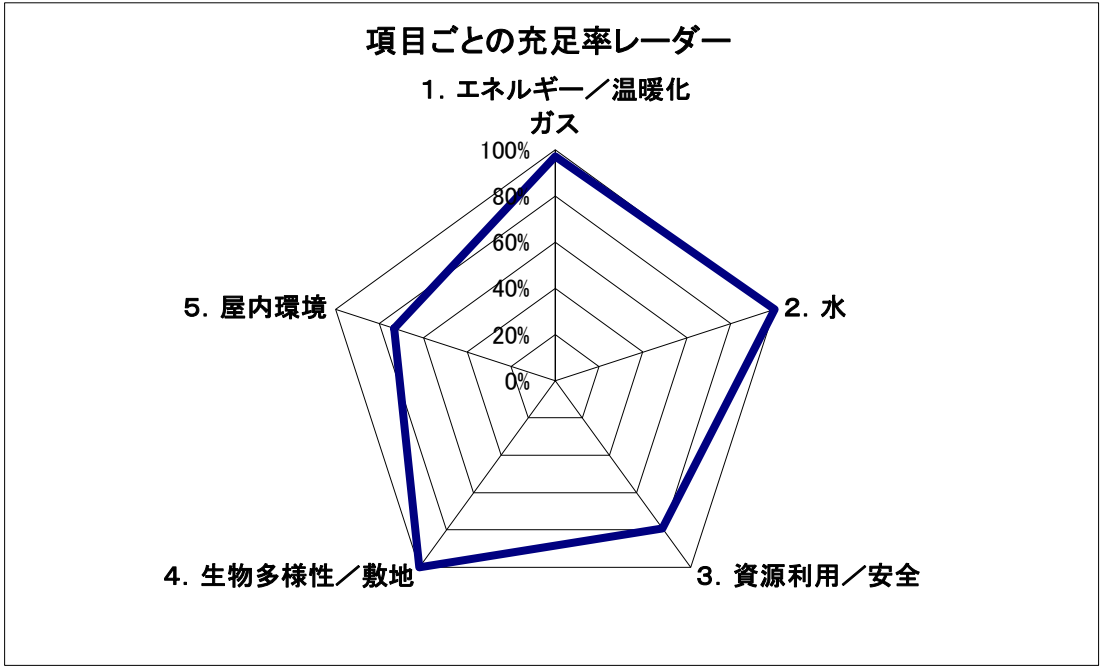
2. 水									
評価		最大加点		必須項目		指標		評価値	
適合				; 目標設定、モニタリング、運用管理体制					
				根拠等 目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築		水使用量(目標値)		431.1 L/m ² ・年	
5.0		5		2.1 水使用量(計算値)					
				根拠等 水計算ソフトによる		水使用量(計画値)		408.4 L/m ² ・年	
		0		2.2 水使用量(仕様評価)		評価しない			
5.0		5		2.3 水使用量(実績値)					
				根拠等 2023/4-2024/3実績値		水使用量(実績値)		431.1 L/m ² ・年	
10.0		10		合計					

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		2013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			
5.0				3.1.2 免震・制震・制振性能					
				根拠等		建物全体に免震装置を導入している			
3.0		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			
3.0				② 非構造材料		地場産の石材使用		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		1 品目	
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	
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		65 年	
4.3				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20、空調20、チラー15		更新年数の平均値	
4.0				3.4.2 設備(電力等)の自給率向上				24 年	
				根拠等		1),2),4)について取り組み		自給率向上の取組数	
2.0				3.4.3 維持管理				3 項目	
				根拠等		2),6),7)について取り組み		維持管理に関する取組数	
5.0				3.4.4 バリアフリー対策				4 ポイント	
				根拠等		建物移動等円滑化誘導基準(望ましいレベル)を満たす			
15.8		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。	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	1),2),3),4),5)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	5 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			
[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	JR線 御茶ノ水駅から徒歩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		
5.0	5	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
20.0	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			
				根拠等				なし			
4.0		5		5.1 昼光利用		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							
				根拠等		開口率計算				開口率	
4.0				5.1.2 昼光利用設備		16.5 %					
				根拠等		ハイサイドライトあり				昼光利用設備	
3.0		5		5.2 自然換気性能		1 種類					
				根拠等		機械換気				自然換気有効開口面積	
4.0		5		5.3 眺望・視環境		0.0 m ²					
				根拠等		天井高2.8m、窓あり				天井高	
11.0		15		合計		2.7 m以上					

御茶ノ水ソラシティ



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネ・節水に取り組み、良好な実績
- ・高耐震、免震装置の導入
- ・在来種を含む多様な樹種を導入、高い緑地比率
- ・JR駅徒歩1分の交通利便性
- ・自然災害リスク少なく、かつ対策済