

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版

評価結果

v1.0

建物概要					
建物名称	Totsu Biz Azabudai	敷地面積	343 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区麻布台2丁目3-3	建築面積	294 m ²	評価の実施日	2026年8月20日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2546.17 m ²	作成者	高岸 佑季
建物用途	事務所	階数	地上9F、地下2F	不動産評価員番号	ふ-001427-28
竣工年月	1984年4月5日	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	確認日	2026年8月20日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	東 晃司
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001011-26

評価結果									
78.5 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない	
(得点 / 満点)									
S ランク:★★★★★		≧ 78							
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									
				取組項目数：A1-A5				B1,B3-B5	
				B6-B6				C1-C4	

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	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 根拠等 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング実施、運用管理体制構築 テナント共同取組	一次エネルギー(目標値)	653 MJ/m ² ・年	
1.0	加点点 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)	652.9 MJ/m ² ・年	
		根拠等 統計平均値と実績値から算出 C/S=0.390	二次エネルギー(*)	66.9 kWh/m ² ・年	
			GHG排出量(*)	30.2 kg-CO _{2eq} /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)	652.9 MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値から算出	二次エネルギー(*)	66.9 kWh/m ² ・年	
			GHG排出量(*)	30.2 kg-CO _{2eq} /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(間接利用)	利用率	0.0 %	
		根拠等 導入無			
34.0	35	合計			

2. 水					
評価		最大加点点		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、モニタリング実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)	198.0 L/m ² ・年
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)			
		根拠等	1980年代	水使用量(計画値)	2,099 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	実績から算出	水使用量(実績値)	198.0 L/m ² ・年
6.0	10	合計			

3. 資源利用／安全							
評価		最大加点点		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		新耐震基準への適合		なし	
3.0	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			
3.0		3.1.1 耐震性					
		根拠等		建築基準法に定められた耐震性を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能					
		根拠等		導入無			
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		導入無			
1.0		② 非構造材料		導入無		リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
		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		建築基準法に定める対策を講ずる		経過年数＋今後の想定耐用年数	年
2.1	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			
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔					
		根拠等		受変電設備25年・空調機15年・水槽25年・ポンプ15年		更新年数の平均値	20 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上					
		根拠等		導入無		自給率向上の取組数	0 項目
3.0		3.4.3 維持管理					
		根拠等		①頻度②役割		維持管理に関する取組数	6 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策					
		根拠等		レベル3を満たさない			
10.1	20	合計					

4. 生物多様性／敷地					
評価		最大加点点		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		
6.0		10	4.1 生物多様性の向上	なし	
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	①自然資源保全		
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	1 ポイント
[対策不要は対象外]		根拠等	該当しない		
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		
		根拠等	神谷町駅から徒歩7分		
			4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0		5	4.4 自然災害リスク対策	評価しない	
		根拠等	リスク有:④地震動		
			対策有:④地震動		
16.0		20	合計	リスクの合計数	1 種類

5. 屋内環境									
評価		最大加点点				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		質問票への適合		なし			
4.3	5	5.1 星光利用		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		4階事務所で計算		開口率		23.2	%
3.0		5.1.2 星光利用設備							
		根拠等		導入無		星光利用設備		0	種類
5.0	5	5.2 自然換気性能							
		根拠等		4階事務所で計算 1/12(開口割合)		自然換気有効開口面積		13.6	m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境							
		根拠等		事務室天井高2.5m以上 窓有		天井高		2.5	m以上
12.3	15	合計							

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点点なし)	指標	評価値		
	5	取組数	A1-A5		項目
↑評価しない場合は空欄			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目

Totsu Biz Azabudai

