

# CASBEE<sup>®</sup>-不動産 【オフィス(改修)】 評価結果

■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) v1.2.1

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	目白NTビル	敷地面積	1,448 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都豊島区目白2-1-1	建築面積	912 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年9月30日
用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域(防火地域)	延床面積	6,730 m <sup>2</sup>	作成者	中村 美央
建物用途	事務所	階数	地上7階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000904-25
竣工年月	1990年7月31日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	2024年11月完了予定	平均居住人員	259 人	確認者	
		年間使用時間	3,168 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★★		≧	78
84.2 /100	合計	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)				≧	60
ポイントは小数点第1位までの表示とする					
B+ランク:★★★					
B ランク:★★					
≧ 50					

1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	一次エネルギー(目標値)	630	MJ/m <sup>2</sup> ・年
1.0	加点 1	根拠等	一次エネルギー(計画値)	636.3	MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	65.2	kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	29.8	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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)	636.3	MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	65.2	kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	29.8	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	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	利用率	0.0	%
		根拠等			
34.0	35	合計			

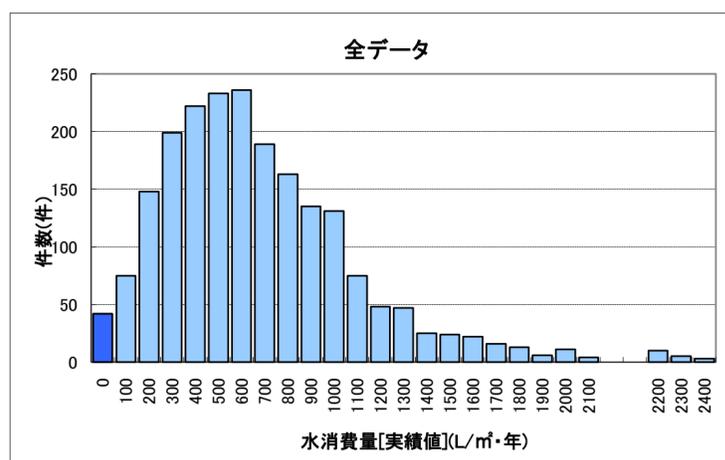
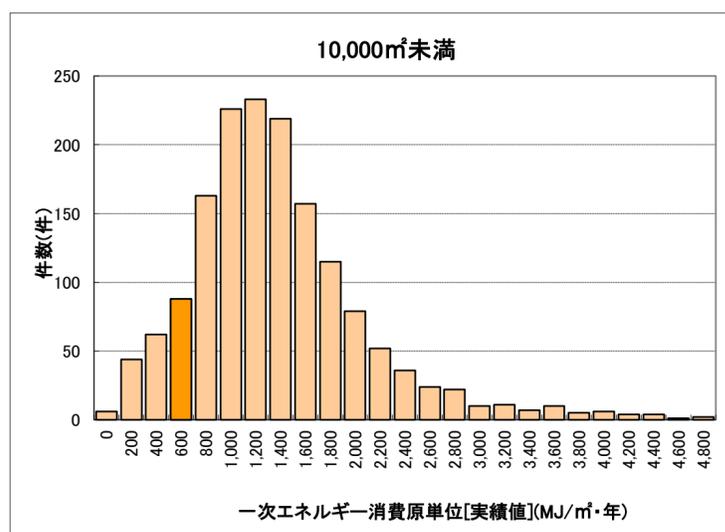
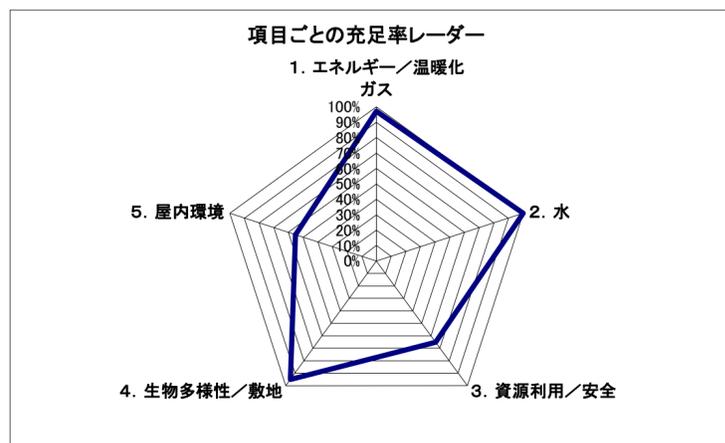
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	水使用量(目標値)	86.2	L/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	188.9	L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	水使用量(実績値)	87.1	L/m <sup>2</sup> ・年
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等			
10.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等			
3.0		3.1.1 耐震性			
		3.1.2 免震・制震・制振性能			
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
		3.2.1 再生材利用率			
3.0		① 躯体材料			
5.0		② 非構造材料	リサイクル材品目数(非構造材)	3	品目
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等			
3.0	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			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	23	年
1.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	0	項目
4.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	9	ポイント
		合計			
13.0	20				

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	なし		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	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			
5.0		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
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1	種類
		合計			
19.0	20				

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	なし		
1.4	3	5.1 屋光利用			
1.0		5.1.1 自然採光	開口率	7.9	%
		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1	種類
2.4		5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	59.9	m <sup>2</sup>
3.0	3	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5	m以上
1.8	3	5.4 改修による屋内環境向上	改修して改善した項目数	2.0	項目
2.0	6	合計			
8.2	15				

目白NTビル



**環境性能の特徴**

- ・空調、照明、衛生器具更新により省エネ・節水性能を向上
- ・非構造材で積極的に再生材を導入
- ・在来種を含む豊富な樹種を導入し、生物多様性の向上に取り組み
- ・自然災害のリスクが低く、最寄駅の接近性も良好な立地