CASBEE-不動産【オフィス】 評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【オフィス】(2016年版)　v1.2

建物概要

建物名称	湯島ファーストジェネシスビル	敷地面積	878	m²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都文京区湯島2丁目221	建築面積	755	m²	評価の実施日	2018年7月5日
用途地域	商業地域、近隣商業地域、防火地域	延床面積	4,754	m²	作成者	岩丸淳
建物用途	事務所	階数	地上7F、地下1F		不動産評価員番号	ふ-000137-23
竣工年月	1991年8月13日	構造	SRC造		確認日	2018年7月5日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	430	人	確認者	岩丸淳
		年間使用時間	2,600	時間/年	不動産評価員番号	ふ-000137-23

評価結果

67.9	/100	合計
（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

1. エネルギー／温暖化ガス

評価	最大加点		指標 (*は参考値)	評価値	
適合		必須項目 ：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			
0.0	加点 1	根拠等：省エネ基準クリア、目標設定、モニタリング実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	1,100.5	MJ/m²・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等：実績値との比較を行う。統計平均値は、1,676MJ/m²年より、1,100.5÷1,676＝0.657	一次エネルギー(計画値)	1,100.5	MJ/m²・年
			二次エネルギー(*)	112.8	kWh/m²・年
			CO2排出量(*)	64.4	kg-CO2/m²・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)			
		根拠等：実績値を使用。	一次エネルギー(実績値)	1,100.5	MJ/m²・年
			二次エネルギー(*)	112.8	kWh/m²・年
			CO2排出量(*)	64.4	kg-CO2/m²・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：特になし	利用率		%
30.0	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：目標値有。ベンチマーク比較が可能。	水使用量(目標値)	622.4	L/m²・年
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)			
		根拠等：雨水利用等はない。	水使用量(計画値)	1,075.0	L/m²・年
	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：実績値を使用。	水使用量(実績値)	622.4	L/m²・年
6.0	10	合計			

3. 資源利用／安全

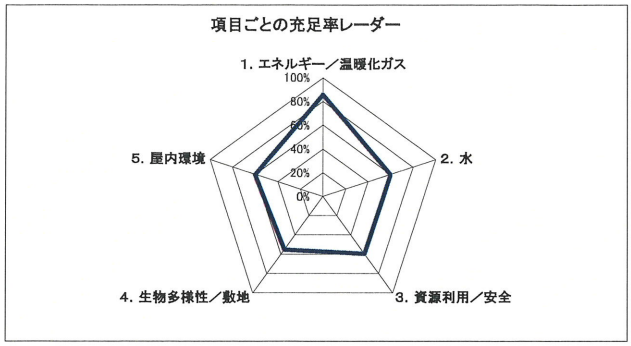
評価	最大加点		指標	評価値	
適合		必須項目 ：新耐震基準への適合またはIs値、If値			
		根拠等：新耐震基準に適合している。	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価			
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等：建築基準法に定められた耐震性を有している。			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等：特になし			
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する			
3.0		① 躯体材料：特になし			
3.0		② 非構造材料：床:ビニルタイル・シート	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			
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等：ERIによる。	経過年数＋今後の想定耐用年	65	年
1.9	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 3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均			
3.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等：別途計算式による。	更新年数の平均値	15~25	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等：特になし	自給率向上の取組数	0	項目
1.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等：特になし	維持管理に関する取組数	0	ポイント
11.9	20	合計			

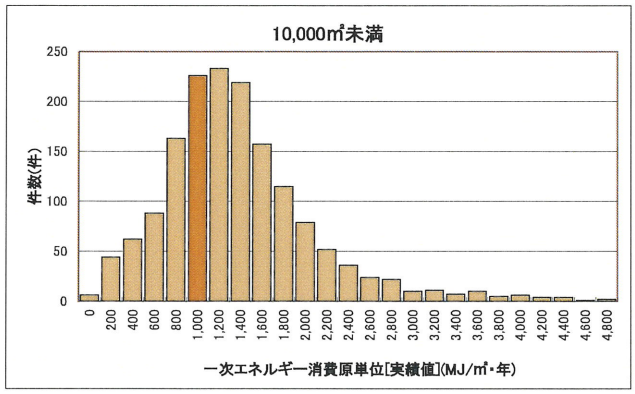
4. 生物多様性／敷地

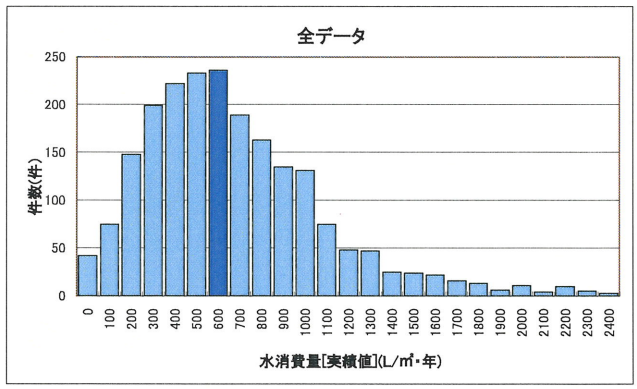
評価	最大加点		指標	評価値	
適合		必須項目 ：特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない			
		根拠等：敷地内に植栽はない。	なし		
4.0	10	4.1 生物多様性の向上			
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等：該当なし。	②取組表による場合のポイント数		ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		根拠等：土壌汚染対策法の要措置区域にない。	なし		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等：地下鉄の駅に近接している。	鉄道駅またはバス停からの距	6	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			
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等：リスク1種類、対策特になし。	リスクの合計数	1	種類
11.0	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：質問票への適合。	なし		
3.0	5	5.1 昼光利用 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：別途計算式による。	開口率	11.1	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等：なし	昼光利用設備	0	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等：居室床面積の1/50以上の自然換気有効開口面積を有する。	自然換気有効開口面積	18.5	m²
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等：事務室の天井：2.6m	天井高	2.6	m以上
9.0	15	合計			







環境性能の特徴

・地下鉄湯島駅から近い立地にあり、建物でのエネルギー消費量低減に配慮している。

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄