

CASBEE®-不動産

【オフィス】

I 評価結果 I

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応)

v1.1

建物概要		敷地面積		延床面積		階数		構造		平均居住人員		年間使用時間		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	新川一丁目ビル	敷地面積	333 m ²	延床面積	257 m ²	階数	地上8F、地下3F	構造	RC造	平均居住人員	141 人	年間使用時間	2,500 時間/年	評価の段階	運用段階評価	評価の実施日	2022年6月21日
建設地	東京都中央区新川1丁目2-14	延床面積	1,480 m ²											作成者	木村 賢悟		
用途地域	商業地域、防火地域													不動産評価員番号	ふ-000840-24		
建物用途	事務所													確認日	2022年6月21日		
竣工年月	1989年12月27日													確認者	木村 賢悟		
最近の大規模改修実施年月	なし													不動産評価員番号	ふ-000840-24		

評価結果		S ランク:★★★★★		78	
70.3 /100	合計	★★★★★		66	
(得点 / 満点)				60	
				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		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	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	一次エネルギー(目標値)	1,119 MJ/m ² ・年
適合	0.0	根拠等	省エネ基準クリア、年度目標、モニタリング資料、ベンチマーク資料	一次エネルギー(計画値)	1,119.0 MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値との比較を行う。	二次エネルギー(*)	114.7 kWh/m ² ・年
		根拠等	統計平均値は、1,676MJ/m ² より、1119÷1,676=0.668≤0.68	CO2排出量(*)	52.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	実績値を使用	一次エネルギー(実績値)	1,119.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値を使用	二次エネルギー(*)	114.7 kWh/m ² ・年
3.0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	CO2排出量(*)	52.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	特になし	利用率	0.0 %
30.0	35	合計			

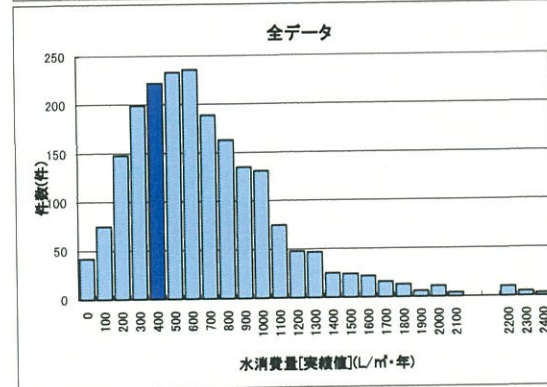
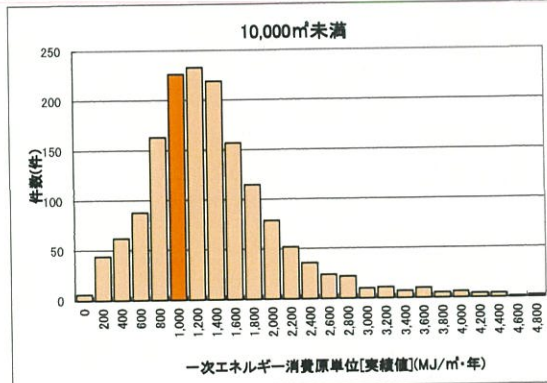
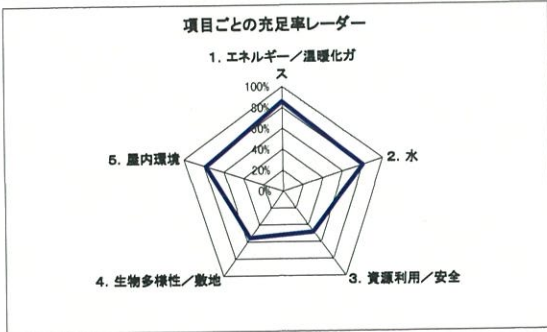
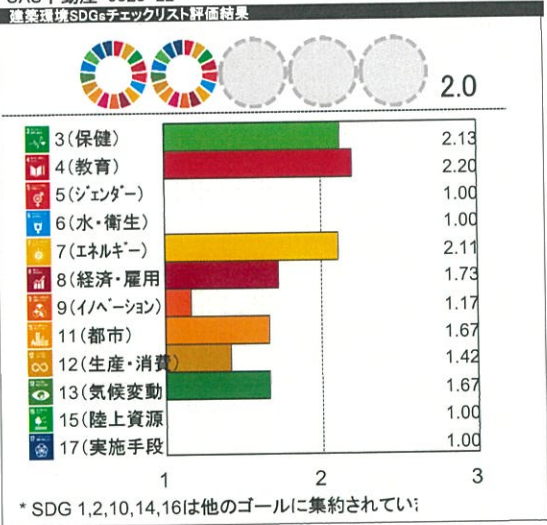
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	415.0 L/m ² ・年
適合	3.0	根拠等	水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリング資料、ベンチマーク資料	水使用量(計画値)	875.0 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水計算ソフト結果による	水使用量(実績値)	415.0 L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフト結果による		
5.0	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	実績値を使用		
8.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	新耐震基準への適合またはIs値、I値		
適合	3.0	根拠等	新耐震基準に適合している。		
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		
		3.1.1 耐震性	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	特になし		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	特になし		
3.0		① 躯体材料	特になし		
1.0		② 非構造材料	特になし		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年		
3.0		根拠等	建築基準法に則った耐用年数を有する		
1.7	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	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	更新年数の平均値	20	年
		根拠等	別途計算式による		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0	項目
		根拠等	特になし		
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	0	ポイント
		根拠等	特になし		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	特になし		
		根拠等	特になし		
9.7	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	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		
適合	4.0	根拠等	敷地内に種数なしのため、外来生物法適合		
4.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	0	ポイント
		根拠等	敷地内に種数なし		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし		
		根拠等	土壌汚染対策法の要措置区域にない。		
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	鉄道駅またはバス停からの距離	2	分圏内
		根拠等	茅場町駅に近接している。		
2.0	5	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		
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料 (自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料) リスク4種類(地震、洪水、液状化、津波)、対策なし。		
11.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	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		
適合	3.7	根拠等	質問票の回答		
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		
		5.1.1 自然採光	開口率15%以上	開口率	19.7 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備	特になし	昼光利用設備	0 種類
		5.2 自然換気性能	自然換気有効面積率:1/15以上	自然換気有効開口面積	15.5 m ²
5.0	5	5.3 眺望・視環境	事務室の天井:2.5m	天井高	2.5 m以上
3.0		根拠等	事務室の天井:2.5m		
11.7	15	合計			

新川一丁目ビル



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値・実績値は統計データの上位の範囲にあり、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・水の計算値・実績値は統計データの上位の範囲にあり、水の項目が高い点数となっている。
- ・茅場町駅に近接する立地であり、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。

建物概要		敷地面積		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	新川一丁目ビル	敷地面積	333 m ²	評価の段階	2022年6月21日	作成者	木村 賢悟
建設地	東京都中央区新川1丁目2-14	建築面積	257 m ²	評価の実施日		不動産評価員番号	ふ-000840-24
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	599 m ²	確認日	2022年6月21日	確認者	木村 賢悟
建物用途	店舗	階数	地上8F、地下3F	確認者		不動産評価員番号	ふ-000840-24
竣工年月	1989年12月	構造	RC造				
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	60~540 人				
		年間使用日数	365 日/年				

評価結果		S ランク:★★★★★		78
68.7	/100	A ランク:★★★★	66	
(得点 / 満点)		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	評価値
適合	0.0	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	一次エネルギー(目標値)	2,321 MJ/m ² ・年
25.0	25	省エネ基準クリア、年度目標、モニタリング資料、ベンチマーク資料	一次エネルギー(計画値)	2,321.0 MJ/m ² ・年
		実績値との比較を行う。	二次エネルギー(*)	237.8 kWh/m ² ・年
		統計平均値は、19,826MJ/m ² より、2,321÷19,826=0.117、≦0.70	CO2排出量(*)	108.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(実績値)	2,321.0 MJ/m ² ・年
		実績値を使用	二次エネルギー(*)	237.8 kWh/m ² ・年
		1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	108.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
		実績値を使用		
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	0.0 %
		1.4 自然エネルギー		
		特になし		
33.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	2,650.0 L/m ² ・年
3.0	5	水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料	水使用量(計画値)	28,078.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	2,650.0 L/m ² ・年
		根拠等(水計算ソフト結果による)		
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		
		2.3 水使用量(実績値)		
		実績値を使用		
8.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

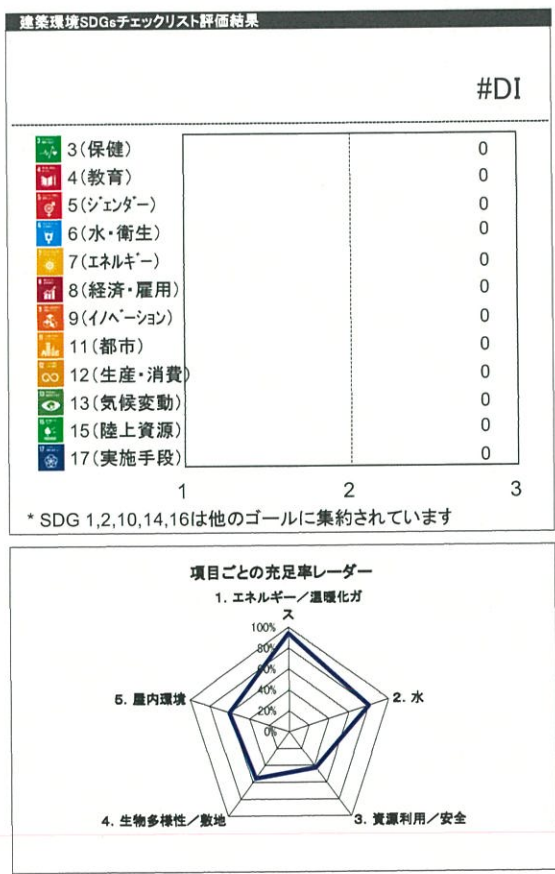
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0	3.0	3.1.1 耐震性	建築基準法に定められた耐震性を有している。	
3.0	3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能	特になし	
3.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する	
3.0	3.0	3.2.1 再生材利用率	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
1.0	1.0	① 躯体材料	取組数	0 ポイント
1.0	1.0	② 非構造材料		
1.0	1.0	3.2.2 廃棄物処理抑制	経過年数+今後の想定耐用年	- 年
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	更新年数の平均値	20 年
1.7	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	自給率向上の取組数	0 項目
3.6	3.6	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	維持管理に関する取組数	0 ポイント
1.0	1.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
1.0	1.0	3.4.3 維持管理		
1.0	1.0	3.4.4 バリアフリー対策		
10.7	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	4.0	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	なし	
4.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	0 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	なし	
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	2 分圏内
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性		
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	4 種類
		自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料(自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料)リスク4種類(地震、洪水、液状化、津波)、対策なし。		
11.0	20	合計		

5. 室内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
3.0	4	5.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0	3.0	5.1.1 自然採光	開口率	19.7 %
3.0	3.0	5.1.2 星光利用設備	星光利用設備	0 種類
2.0	4	5.2 自然換気性能		
1.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5 m以上
6.0	10	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値・実績値は統計データの上位の範囲にあり、エネルギー／温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・水の計算値・実績値は統計データの上位の範囲にあり、水の項目が高い点数となっている。
- ・茅場町駅に近接する立地であり、生物多様性／敷地の項目で評価点を高めている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

新川一丁目ビル