

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】(2021年SDGs対応版)

v1.1

建物概要					
建物名称	ONEST元代々木スクエア	敷地面積	1,781.49 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区元代々木町30-13	建築面積	1,467.42 m ²	評価の実施日	2022年11月10日
用途地域	準住居地域(防火地域) 第一種住居地域(準防火地域)	延床面積	10,331.42 m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	事務所	階数	地上8階 地下2階	不動産評価員番号	ふ-000924-25
竣工年月	1993年11月25日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	700 人	確認者	
		年間使用時間	4,380 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
76.6 /100 (得点 / 満点)		合計		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

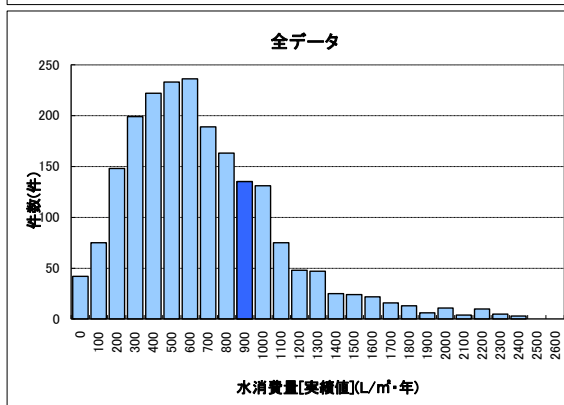
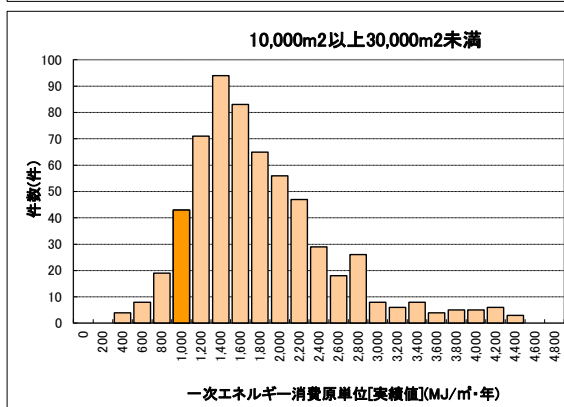
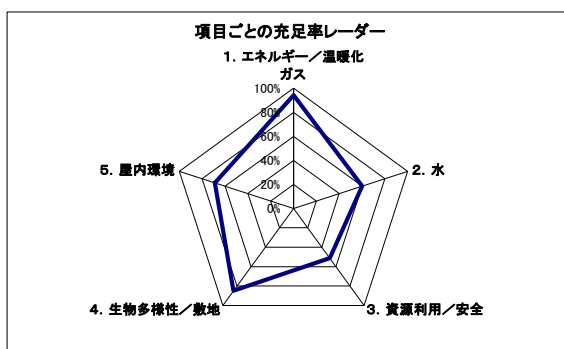
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,095.7 MJ/m ² ・年	
0.0	加点 1	根拠等 実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築	一次エネルギー(計画値)	1,106.8 MJ/m ² ・年	
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 C/S=1,106.8/2,068=0.535 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	二次エネルギー(*)	113.4 kWh/m ² ・年	
			CO2排出量(*)	51.8 kg-CO ₂ /m ² ・年	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等 2021/4-2022/3実績値	一次エネルギー(実績値)	1,106.8 MJ/m ² ・年	
			二次エネルギー(*)	113.4 kWh/m ² ・年	
			CO2排出量(*)	51.8 kg-CO ₂ /m ² ・年	
		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 自然エネルギーなし	利用率	0.0 %	
33.0	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	水使用量(目標値)	927.9 L/m ² ・年	
3.0	5	2.1 水使用量(計算値) 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(計画値)	792.8 L/m ² ・年	
		根拠等 水計算ソフトによる			
		2.2 水使用量(仕様評価) 評価しない			
3.0	5	2.3 水使用量(実績値) 根拠等 2021/4-2022/3実績値	水使用量(実績値)	927.9 L/m ² ・年	
6.0	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		新耐震基準への適合またはIs値、If値			
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 根拠等 1993年築、新耐震基準に適合	なし		
3.0		3.1.1 耐震性 根拠等 建築基準法に準拠	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 揺れを抑える装置を導入していない			
2.0	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 ①と②の平均で評価する ① 躯体材料 導入なし ② 非構造材料 導入なし	リサイクル材目数(非構造材)	0 品目	
3.0		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 建築基準法に準拠	経過年数+今後の想定耐用年数	0 年	
2.3	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 4.1,3.4.2,3.4.3の平均	更新年数の平均値	23 年	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 受変電25,非常用発電25,水槽30,空調15,ポンプ類20	更新年数の平均値	23 年	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 取組みなし	自給率向上の取組数	0 項目	
3.0		3.4.3 維持管理 根拠等 ③,④,⑤,⑥について取り組み	維持管理に関する取組数	8 ポイント	
1.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 基準を満たしていない			
10.3	20	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		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。なお、生態系被害防止外来種が1種類存するが、取得前に植栽されたものであり自ら導入していない。	なし		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等 ①,②について取り組み	②取組表による場合のポイント数	2 ポイント	
(4.2対象外の時は点数を倍)		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 根拠等 要措置区域に該当しない	なし		
(対策不要は対象外)		4.3 公共交通機関の接近性 4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等 小田急小田原線 代々木八幡駅から徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内	
5.0	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			
5.0		4.4 自然災害リスク対策 根拠等 地震:対策あり、水害:対策あり	リスクの合計数	2 種類	
17.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		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。相対湿度について基準外の箇所があるが、加湿器の設置、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回覧している。	なし		
4.3	5	5.1 星光利用 5.1.1 自然採光 根拠等 開口率計算	開口率	25.9 %	
5.0		5.1.2 星光利用設備 根拠等 該当なし	星光利用設備	0 種類	
3.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等 機械換気	自然換気有効開口面積	0.0 m ²	
3.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等 天井高2.6m、窓あり	天井高	2.5 m以上	
10.3	15	合計			



環境性能の特徴

- ・多様な樹種を導入
- ・駅徒歩4分の優れた交通利便性