

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)

v1.1

建物概要					
建物名称	ONEST南大塚ビル	敷地面積	1,037 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都豊島区南大塚2丁目37番5号	建築面積	513 m ²	評価の実施日	2021年12月3日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	4,861 m ²	作成者	木村 賢悟
建物用途	事務所	階数	地上12F、地下2F	不動産評価員番号	ふ-000840-24
竣工年月	1991年4月15日	構造	RC造	確認日	2021年12月3日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	252 人	確認者	木村 賢悟
		年間使用時間	2,500 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000840-24

評価結果					
71.7 (得点 / 満点)	/100 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					

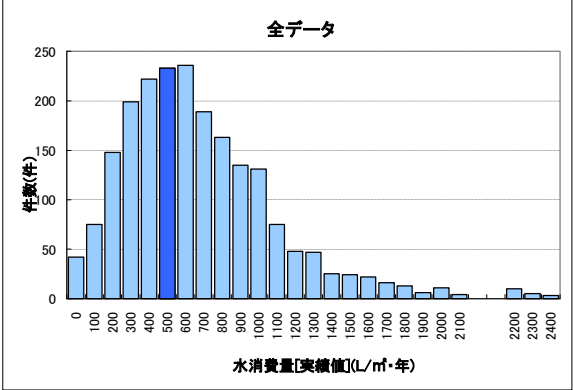
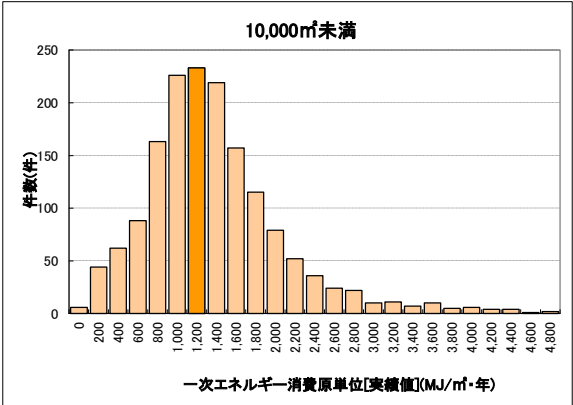
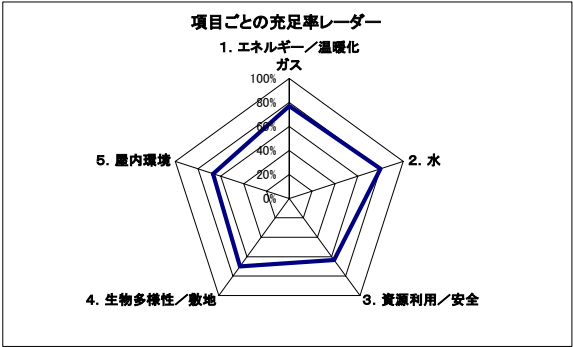
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加算点	必須項目	指標 (※は参考値)	評価値	
適合		根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
0.0	加算点 1	根拠等	省エネ基準クリア、年度目標、モニタリング資料、ベンチマーク資料	一次エネルギー(目標値)	1,286 MJ/m ² ・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,286.0 MJ/m ² ・年	
		根拠等	実績値との比較を行う。 統計平均値は、1,676MJ/㎡年より、1,286.0÷1,676=0.77≦0.80	二次エネルギー(※)	131.8 kWh/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(※)	60.2 kg-CO ₂ /m ² ・年	
		根拠等	実績値を使用	一次エネルギー(実績値)	1,286.0 MJ/m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	二次エネルギー(※)	131.8 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー		CO2排出量(※)	60.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	特になし	利用率	0.0 %
27.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	555.0 L/m ² ・年	
	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	水使用量(計画値)	582.0 L/m ² ・年
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	555.0 L/m ² ・年	
		根拠等	実績値を使用		
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	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。		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	免震装置を有している。		
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		
3.0		① 躯体材料	特になし		
1.0		② 非構造材料	特になし		
4.0	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			
		根拠等	ERより	経過年数+今後の想定耐用年	65 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	1.3,4.2,3.4.3の平均		
3.8		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	自給率向上の取組数	0 項目
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		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		3.4.3 維持管理			
		根拠等	特になし		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	特になし		
12.7	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	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		
4.0	10	4.1 生物多様性の向上	外来種を使用していない。		
		根拠等	特になし。	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			
		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			
		根拠等	駅に近接している。	鉄道駅またはバス停からの距離	5 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		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		リスクの合計数	1 種類
		根拠等	リスク(1種類:地震)、免震装置による対策。		
14.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	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	空気環境測定の実施記録有。		
3.0	5	5.1 星光利用	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		開口率	14.4 %
		根拠等	開口率10%以上15%未満	星光利用設備	0 種類
3.0		5.1.2 星光利用設備			
		根拠等	特になし		
4.0	5	5.2 自然換気性能		自然換気有効開口面積	42.7 m ²
		根拠等	自然換気有効開口面積率: 1/30以上		
3.0	5	5.3 眺望・視環境		天井高	2.5 m以上
		根拠等	事務室の天井:2.6m		
10.0	15	合計			



環境性能の特徴

- ・エネルギーの使用実績が統計データの上位範囲にあるため、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・地下鉄春日駅に近接する立地であり、地域の植生に配慮した緑地計画としていることで、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。