

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

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

v1.2.1

評価結果

建物概要	建物名称 建設地 用途地域 建物用途 竣工年月 直近の大規模改修実施年月	ONEST神田スクエア 東京都千代田区神田紺屋町17番地 商業地域、防火地域 事務所、共同住宅 2007年4月 直近の大規模改修実施年月	敷地面積 建築面積 延床面積 階数 構造 平均居住人員 年間使用時間	970 m ² 826 m ² 5809.687 m ² 地上10F SRC造 490 人 3,456 時間/年	評価の段階 評価の実施日 作成者 不動産評価員番号 確認日 確認者 不動産評価員番号	運用段階評価 2024年2月20日 水野 佑理 ふー000660-26 確認日 確認者 不動産評価員番号
------	---	---	--	---	--	--

評価結果	65.7 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★ A ランク:★★★★★ B+ランク:★★★ B ランク:★★	78 66 60 50
------	------------------------	----	-------	---	----------------------

ポイント是小数点第1位までの表示とする

評価	最大加点	必須項目	指標 (〃は参考値)	評価値
適合	1.0	1.0 加点 1	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 省エネルギー基準のクリア、次年度目標値の設定、エネルギー消費量の計測と監視、運用管理体制	一次エネルギー(目標値) 1,104 MJ/m ² ・年
18.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 ERR=13.02% 1-ERR=0.869≤0.88	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(〃) CO ₂ 排出量(〃)	1,231.8 MJ/m ² ・年 126.2 kWh/m ² ・年 56.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等 一次エネルギー-実績値 1040MJ/m ² ・年≤1115.2MJ/m ² ・年<1370MJ/m ² ・年	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(〃) CO ₂ 排出量(〃)	1,115.2 MJ/m ² ・年 114.3 kWh/m ² ・年 51.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 根拠等	評価しない	
3.0	5	1.4 自然エネルギー 根拠等	該当しない	
26.0	35	合計	利用率	0.0 %

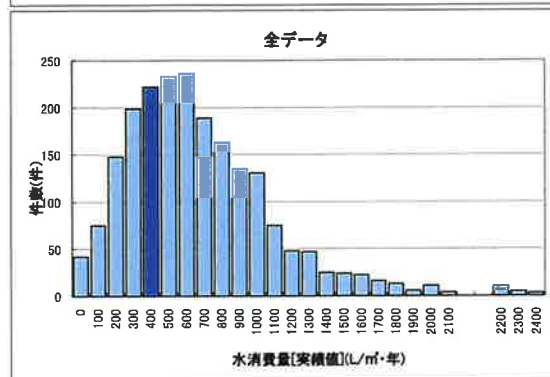
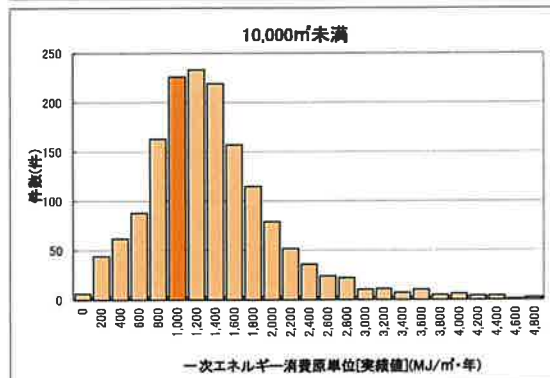
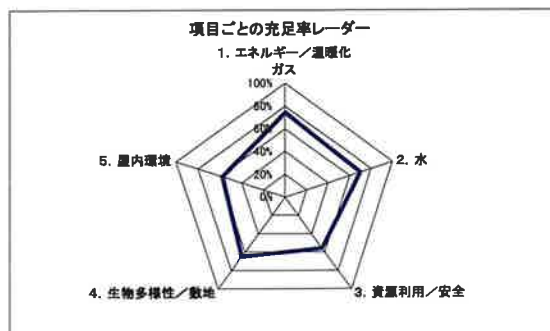
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	2.0	2.0 5	目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等 次年度目標値の設定、水使用量の計測と監視等	水使用量(目標値) 422.7 L/m ² ・年
2.0	5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等 水使用量計算値975L/m ² ・年<981L/m ² ・年≤1293L/m ² ・年	水使用量(計画値)	981.0 L/m ² ・年
0	5	2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等	評価しない	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値) 根拠等 上水使用量実績427L/m ² ・年<490L/m ² ・年	水使用量(実績値)	427.0 L/m ² ・年
7.0	10	合計		

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	3.0 5	新耐震基準への適合またはB値、H値 根拠等 1981年以降の建物で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 耐震性 根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0	5	3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 該当しない		
3.0	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 躯体材料 該当しない ② 非構造材料 天井材にエコマーク認定品を使用している。	①と②の平均で評価する	リサイクル材目数(非構造材) 1 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	評価しない	
2.1	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	年
4.5	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 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 受電設備30年、発電機30年、空調機20年等	更新年数の平均値	25 年
2.0	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 複数通信回線の確保	自給率向上の取組数	1 項目
1.0	5	3.4.3 維持管理 根拠等 該当しない	維持管理に関する取組数	0 ポイント
1.0	5	3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 レベル3を満たさない		
11.1	20	合計		

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	6.0	6.0 10	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 外来生物法を遵守	なし
4.2(対象外の時は点数を倍)	0.0	4.2 対象外の時は点数を倍	②取組による場合のポイント数	1 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 要措置区域外	なし	
5.0	5	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 「神田駅」より徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離	4 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 根拠等	評価しない	
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等 水害、液状化、地震動のリスクあり。	リスクの合計数	3 種類
13.0	20	合計		

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.6	3.6 5	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 建築物環境衛生管理基準を満たしている	なし
4.0	5	5.1 昼光利用 5.1.1 自然採光 根拠等 開口率15%以上	開口率	18.6 %
3.0	5	5.1.2 昼光利用設備 根拠等 該当しない	昼光利用設備	0 種類
1.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等 レベル3を満たさない	自然換気有効開口面積	2.4 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等 天井高2.7mかつ眺望者が屋外の十分な情報を得られる	天井高	2.7 m以上
8.6	15	合計		

ONEST神田スクエア



環境性能の特徴

- ・一次エネルギー消費実績値についての評価では、統計値における上位に位置する。
- ・水使用量計算値、実績値についての評価では、統計値における最上位に位置する。
- ・天井材にエコマーク認定品を使用している。
- ・「神田駅」より徒歩4分となっており、交通利便性が高い。
- ・執務室の自然採光開口率、天井高が高く、執業者にとって良い室内環境である。

CASBEE[®]-不動産【集合住宅】

【評価結果】
最新評価マニュアル: CASBEE-不動産【集合住宅】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

建物概要 建物名称 ONEST 神田スクエア 建設地 東京都千代田区神田船場町17番地 用途地域 商業地域、防火地域 建物用途 事務所、共同住宅 竣工年月 2007年4月 直近の大規模改修実施年月	敷地面積 870 m ² 建築面積 826 m ² 延床面積 1,011 m ² 階数 地上10F 構造 SRC造 平均居住人員 27 人 年間使用時間 8,760 時間/年	評価の段階 運用段階評価 評価の実施日 2024年2月20日 作成者 水野 佑博 不動産評価員番号 ふ-000660-26 確認日 確認者 不動産評価員番号
---	--	---

評価結果 71.1 /100 合計 (得点 / 満点)		S ランク: ★★★★★ A ランク: ★★★★★ B+ランク: ★★★ B ランク: ★★	78 66 60 50
--	---	---	----------------------

ポイントは小数点第1位までの表示とする

評価	最大加算点	必須項目	指標	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)	586 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値) 指標等 省エネ基準のクリア、次年度目標値の設定、エネルギー消費量の計測と監視、運用管理体制等	一次エネルギー(計算値) 二次エネルギー(*) CO ₂ 排出量(*)	592.2 MJ/m ² ・年 60.7 kWh/m ² ・年 27.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 指標等 実績値による評価 C/S=592.2MJ/m ² ・年、301MJ/m ² ・年=0.739≦0.8 共用部の評価 共用部一次エネルギー実績値 361MJ/m ² ・年≦592.2MJ/m ² ・年<603MJ/m ² ・年	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) CO ₂ 排出量(*)	592.2 MJ/m ² ・年 60.7 kWh/m ² ・年 27.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
1.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 指標等 リビングの自然換気が可能等	導入された対策項目数	1.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー 指標等 該当しない	利用率	0.0 %
23.0	30	合計		

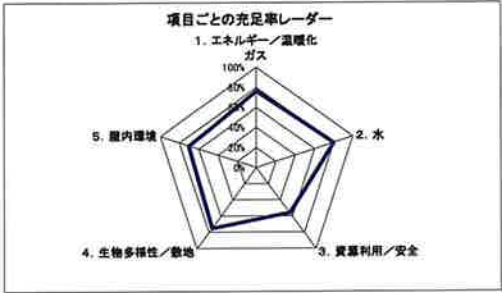
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	U/m ² ・年
0	5	2.1 水使用量(計算値) 指標等 次年度目標値の設定、水使用量の計測と監視等	水使用量(計算値)	U/m ² ・年
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価) 指標等 排水水栓、節水型便器の採用	水使用量(仕様値)	U/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値) 指標等 共用部での水使用なし	水使用量(実績値)	0.0 U/m ² ・年
8.0	10	合計		

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはH値、H値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 指標等 1981年以降の建物で新耐震基準に適合している 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 指標等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 指標等 該当しない		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 指標等 3.2.1と3.2.2の平均で評価する ①と②の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率 ① 躯体材料 該当しない ② 非構造材料 共用部の天井材にエコマーク認定品を使用している。	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 指標等 ①と②の多様分別回収が可能なストックスペースを設置している等	取組数	3 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数 指標等 建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	年
2.1	5	3.4 主要設備機器の更新必要期間/設備の自給率向上/維持管理/バリアフリー 指標等 全室電機30年、発電機30年、空調機20年等	更新年数の平均値	25 年
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要期間 指標等 全室電機30年、発電機30年、空調機20年等	自給率向上の取組数	1 項目
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 指標等 発電設備の設置	維持管理に関する取組数	0 ポイント
1.0		3.4.3 維持管理 指標等 該当しない		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策 指標等 レベル3を満たさない		
11.1	20	合計		

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		特定外来生物・未特定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上 指標等 ①階層上層部より、自然に親しめる環境がある(住宅部分のみ)等	②取組数による場合のポイント数	2 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 指標等 ①対策不要は対象外 ②対策不要は対象外	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性 指標等 公共交通機関の接近性	駅近駅またはバス停からの距離	4 分圏内
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性 指標等 「神田駅」より徒歩4分		
2.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 指標等 評価しない		
15.0	20	4.4 自然災害リスク対策 指標等 水害、液状化、地震のリスクあり。	リスクの合計数	3 種類

評価	最大加算点	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賛同者への適合	なし	
1.0	3	5.1 自然利用 指標等 賛同者への適合		
1.0		5.1.1 自然採光 指標等 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	開口率	%
1.0		5.1.1.1 自然採光 指標等 採光有効開口率25%未満	採光利用設備	0 種類
2.0	3	5.1.2 通風・採光 指標等 該当しない		
2.0	3	5.1.2.1 通風・採光 指標等 L/D、夜室の1室に2箇所以上開けられる窓がある。	天井高	2.5 m以上
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり 指標等 天井高2.5mかつ屋外の景観を得られる窓が設置されている		
1.0	2	5.2 健康・快適 指標等 5.2.1 暑さ・寒さ		
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ 指標等 外壁断熱、カーテンレールのみ		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房 指標等 ルームエアコンの設置		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気 指標等 内装材F☆☆☆☆認定品確認		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音 指標等 確認不可		
3.0	3	5.3 防犯対策 指標等 防犯カメラ監視等及び日中管理人常駐、夜間警備等		
14.0	20	合計		

ONEST神田スクエア



環境性能の特徴

- ・共用部一次エネルギー消費率等に関する評価では、統計値における上位に位置する。
- ・住戸内において、泡盛水栓、節水型便器を使用している。
- ・共用部の天井材にエコマーク認定品を使用している。
- ・8階吹き抜けに屋上緑化が設置され、建物利用者が(住宅部分)が日常的に緑地に親しめる環境がある。
- ・「神田駅」から徒歩4分とっており、交通利便性が高い。
- ・日中には管理入により敷地監視を行っており、夜間は防犯カメラにより、セキュリティ会社へ警報が配信される。

評価機関、評価員記名欄
日本賃貸住宅株式会社 東日本エンジニアリングマネジメントセンター

認証機関記名欄
日本賃貸住宅株式会社 東日本開発営業部

ONEST神田スクエア