

# 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)

v1.3

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	原宿FFビル	803	m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	575	m <sup>2</sup>	評価の実施日	2020年3月31日
用途地域	商業地域ほか、防火地域ほか	3,737	m <sup>2</sup>	作成者	伊藤雅人
建物用途	事務所	階数	地上11F	不動産評価員番号	ふ-000525-25
竣工年月	1985年11月27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	188人	確認者	
		年間使用時間	3,600時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		指標	
74.0 / 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

### 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		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		
1.0	1	根拠等: 実績値レベル5、目標設定、運用管理体制構築しモニタリング実施、テナントと共同で省エネに取り組み	一次エネルギー(目標値)	850 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	858.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: C/S=858.8/1676=0.512	二次エネルギー(*)	88.0 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		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(*)	44.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出		
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	858.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 2018/10-2019/9実績	二次エネルギー(*)	88.0 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		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(*)	44.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出		
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
		1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等: 該当なし		
34.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加点	必須項目	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		
3.0	5	根拠等: 目標設定、運用管理体制構築しモニタリング実施	水使用量(目標値)	609.2 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	711.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: オフィス水計算ソフトによる		
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)	615.4 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 2018/10-2019/9実績		
7.0	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		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 1985年新築、新耐震	なし	
3.0		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		
		根拠等: 基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 該当なし		
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	該当なし	
		② 非構造材料	該当なし	
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	65 年
		根拠等: ER耐用年数65年		
3.0	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	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	23 年
		根拠等: 受変電25、発電25、空調15、水槽30、ポンプ20年		
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: 該当なし		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	10 ポイント
		根拠等: 1,2,3,4,5について取り組み		
12.0	20	合計		

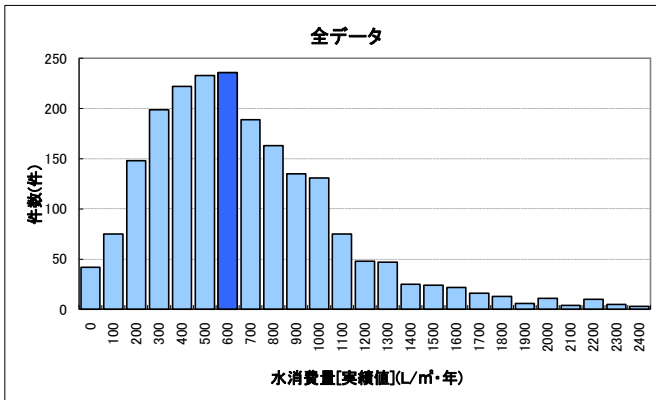
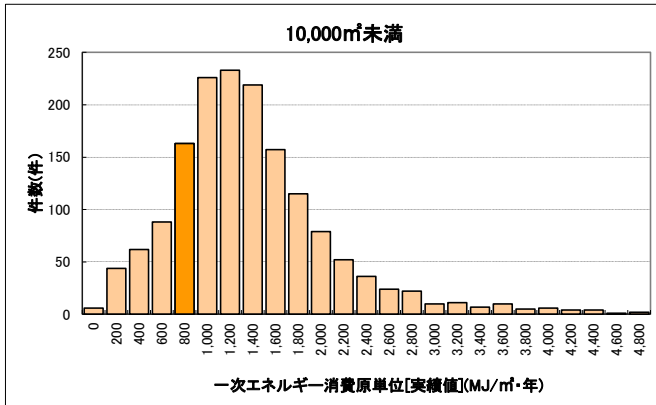
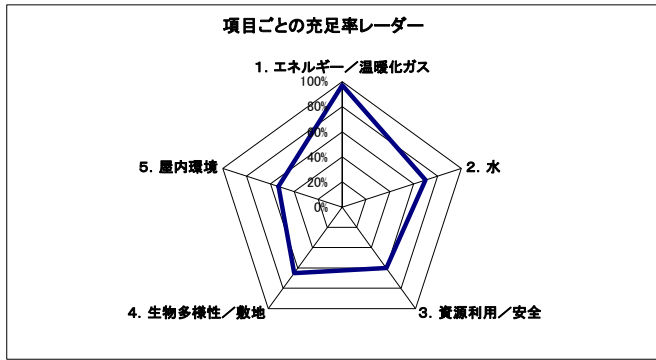
### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		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		
6.0	5	根拠等: 自ら導入していない	なし	
4.2対象外の時は点数を倍)		4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	1 ポイント
		根拠等: [I]について取り組み		
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし	
		根拠等: 要措置区域に該当しない		
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	8 分圏内
		根拠等: 地下鉄駅徒歩1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	評価しない	
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
		根拠等: 水害、地震動		
13.0	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		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		
3.0	5	根拠等: 衛生管理基準に準拠	なし	
3.0		5.1 屋光利用	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	11.4 %
		根拠等: 開口率計算		
3.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	0 種類
		根拠等: 該当なし		
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	10.4 m <sup>2</sup>
		根拠等: 開口率1/15.3		
1.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	m以上
		根拠等: 天井高2.48m、窓あり		
8.0	15	合計		

原宿FFビル



**環境性能の特徴**

- ・テナントと共同で省エネに取り組み、良好な実績
- ・地下鉄駅徒歩1分の交通利便性

評価機関、評価員記名欄

---

認証機関記名欄