

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		評価の段階	
建物名称	麹町スクエア	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区二番町3番地	評価の実施日	2021年7月6日
用途地域	第2種住居地域、商業地域、防火地域	作成者	富田 翔
建物用途	事務所	不動産評価員番号	ふ-000823-24
竣工年月	2003年1月	確認日	2021年7月6日
直近の大規模改修実施年月	なし	確認者	宮木 聡
敷地面積	1,351 m ²	不動産評価員番号	ふ-000804-26
建築面積	1,038 m ²		
延床面積	7,308 m ²		
階数	地下1F、地上7F		
構造	S造(一部SRC造)		
平均居住人員	489 人		
年間使用時間	2,940 時間/年		

評価結果		指標	
73.2 /100	合計	S ランク:★★★★	78
(得点 / 満点)		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	1.0	①一次エネルギー消費量の実績よりレベル3以上。 ②③エネルギー使用量の把握、次年度目標値の設定 ④運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	1,418 MJ/m ² ・年
18.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,432.4 MJ/m ² ・年
		根拠等 統計平均値及びビル全体の一次エネルギー消費量	二次エネルギー(*)	146.8 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	67.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,432.4 MJ/m ² ・年
		根拠等 ビル全体の一次エネルギー消費量	二次エネルギー(*)	146.8 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	67.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
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 導入無し		
25.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	4.0	目標設定、モニタリング、運用管理体制 水使用量と次年度目標、節水運営体制図	水使用量(目標値)	610.0 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	642.0 L/m ² ・年
		根拠等 オフィス水計算ソフト(雨水利用を含まない)		
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	616.1 L/m ² ・年
		根拠等 水使用量と次年度目標(雨水利用を含まない)		
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	4.0	新耐震基準への適合または16値、11値 新耐震基準に適合(2003年竣工)	なし		
4.0	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		
4.0		3.1.1 耐震性	根拠等 保有水平耐力 X方向で1.25以上、Y方向で1.5以上		
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		
4.0	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		
5.0		3.2.1 再生材利用率	① 躯体材料 杭に高炉セメントを用いている		
3.0		② 非構造材料 岩綿吸音板にエコマーク商品を用いている	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等 建築基準法を満たす	経過年数+今後の想定耐用年数	
3.5	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	1,3,4,2,3,4,3の平均		
4.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 エンジンアリングレポート(中長期修繕費用)	更新年数の平均値	26 年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等 防災負荷以外の重要負荷に供給、非常時の通信系の途絶対策実施	自給率向上の取組数	2 項目
3.0		3.4.3 維持管理	根拠等 契約自動更新、設備・清掃仕様書有、インスペクション記録有	維持管理に関する取組数	7 ポイント
14.5	20	合計			

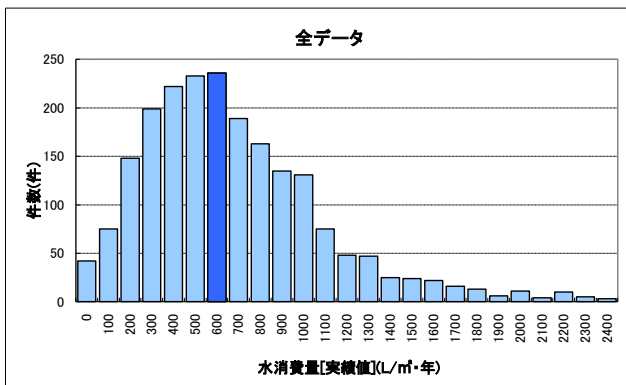
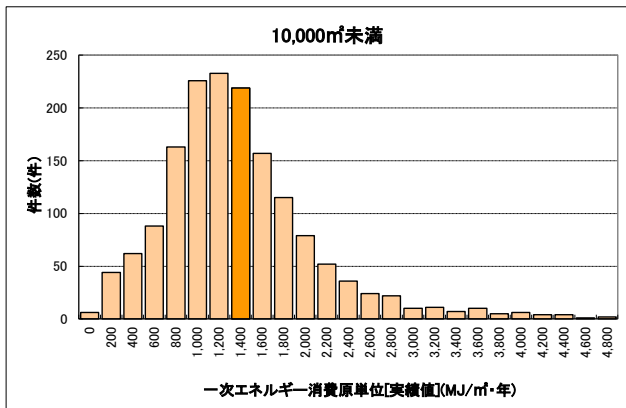
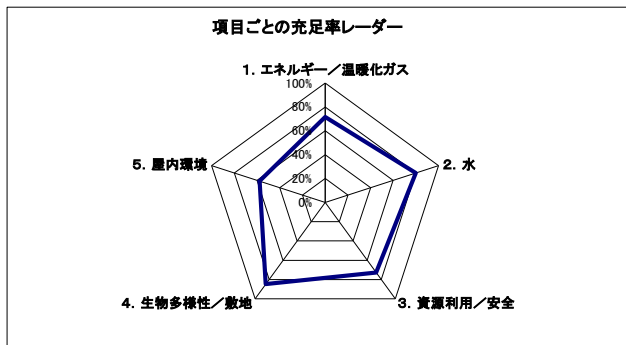
4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	8.0	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 外来生物を導入していない	なし		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等 保全すべき自然資源が無い、周辺の自然植生に配慮	②取組表による場合のポイント	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	根拠等 土壌汚染対策法の区域指定を受けていない	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	根拠等 東京メトロ有楽町線 麹町駅下車 徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	1 分圏内
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等 東京メトロ有楽町線 麹町駅下車 徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	1 分圏内
4.0	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		
4.0		4.4 自然災害リスク対策	根拠等 リスク数が1で特設の防災対策を行っていない	リスクの合計数	1 種類
17.0	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	3.7	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 建築物衛生法の記録を保管しており、基準に準拠している。(※相対湿度、浮遊粉じん量に一部不適合箇所があるが、理由が明確であり一部の除外と判断。)	なし		
3.7	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.1 自然採光	根拠等 自然採光の開口率15.1%(120.968㎡÷797.4㎡)	開口率	15.1 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等 昼光利用設備がない	昼光利用設備	
1.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等 自然換気有効開口面積0.9%	自然換気有効開口面積	7.0 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等 全ての執務者が十分な屋外の情報を得られる窓を設置	天井高	2.7 m以上
8.7	15	合計			

麹町スクエア



環境性能の特徴

エネルギー性能は、運用面での実績について省エネルギー性能が比較的高いことを示している。
 新耐震基準で設計されている。
 防災負荷以外の重要負荷に非常用発電機より電気が送られている。
 最寄の鉄道駅が徒歩1分と好立地に位置している。
 開口率は15.1%となっており、自然採光を十分に取り入れられる。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄