

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		敷地面積		評価の段階	
建物名称	東急番町ビル	敷地面積	2,780 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区四番町6番地	建築面積	1,614 m ²	評価の実施日	2022年2月14日
用途地域	商業地域、第一種住居地域	延床面積	15,545 m ²	作成者	富田 翔
建物用途	事務所	階数	地上11階、塔屋2階	不動産評価員番号	ふ-000823-24
竣工年月	2011年9月	構造	鉄骨造	確認日	2022年2月14日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	720 人	確認者	宮木 聡
		年間使用時間	2,912 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000804-26

評価結果		S ランク:★★★★★		78	
77.0 /100	合計	★★★★★		78	
(得点 / 満点)		★★★★★		66	
		★★★★★		60	
		★★★★★		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		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	加算点1	根拠等 ①一次エネルギー消費量の実績よりレベル3以上。 ②、③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)	1,652 MJ/m ² ・年
19.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,668.2 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(*)	170.9 kWh/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	78.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 ビル全体の一次エネルギー消費量	一次エネルギー(実績値)	1,668.2 MJ/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	二次エネルギー(*)	170.9 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	CO2排出量(*)	78.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 導入無し	利用率	%
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		目標設定、モニタリング、運用管理体制		
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	221.8 L/m ² ・年
		根拠等 水使用量と次年度目標、節水運営体制図	水使用量(計画値)	209.0 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)	水使用量(実績値)	224.0 L/m ² ・年
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等 評価しない		
10.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等 水使用量と次年度目標(雨水利用を含まない)		
		合計		

3. 資源利用/安全

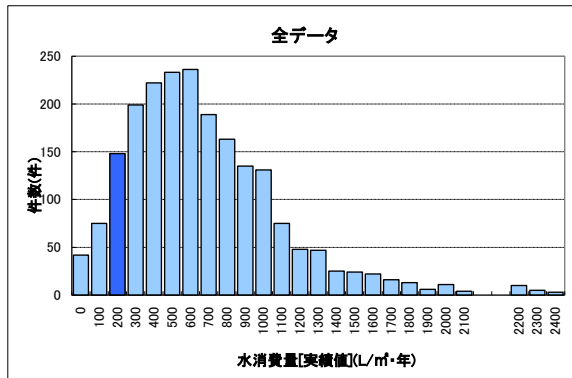
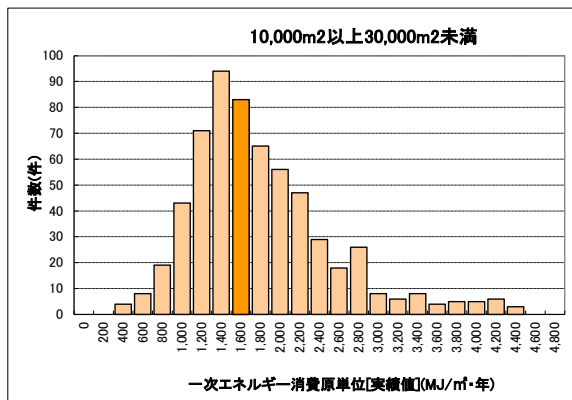
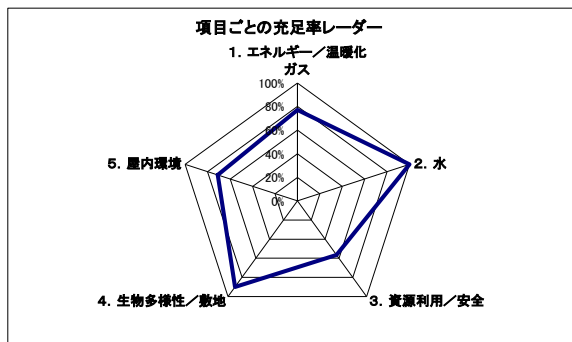
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		根拠等 新耐震基準に適合(2011年竣工)		
		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		根拠等 建築基準法に準拠		
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 揺れを抑える装置を導入していない		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
1.0		① 躯体材料		
		② 非構造材料		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
		3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 住宅性能表示 劣化対策等級1相当(建築基準法を満たす)	経過年数+今後の想定耐用年数	
3.3	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	
4.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 変電室25、発電機30、空調機22、ポンプ類22	更新年数の平均値	25 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等 防災負荷以外の重要負荷に電気を供給		
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	5 ポイント
		根拠等 契約自動更新、インスペクション記録、管理計画書、EMS取得		
5.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 建築物移動等円滑化誘導基準チェックリストを満たす		
11.3	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		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		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等 自ら導入していないことを確認		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント	2 ポイント
		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		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		根拠等 土壌汚染対策法の区域指定を受けていない		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等 JR中央・総武線等「市ヶ谷」駅徒歩約3分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 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	
		4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 リスク数1種(地震リスク)のみで、有効な対策あり。 ※PML10%未満	リスクの合計数	1 種類
18.0	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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
3.7	5	5.1 日光利用	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19.98%(242.21㎡÷1211.81㎡)	開口率	19.9 %
3.0		5.1.2 日光利用設備		
		根拠等 日光利用設備がない	日光利用設備	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 窓が開閉不可能な状態でかつ、自然換気有効開口がない	自然換気有効開口面積	㎡
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	2.8 m以上
10.7	15	合計		



環境性能の特徴

水使用量について、通用商の実績について、節水性能が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3分と好立地に位置している。
 開口率は19.98%となっており、自然採光を十分に取入れられる。