

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		評価の段階	
建物名称	東急虎ノ門ビル	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区虎ノ門一丁目21番19号	評価の実施日	2022年2月14日
用途地域	商業地域、防火地域	作成者	橋本 幸夫
建物用途	事務所	不動産評価員番号	ふ-000805-24
竣工年月	2010年4月15日	確認日	2022年2月15日
直近の大規模改修実施年月	未実施	確認者	宮木 聡
		不動産評価員番号	ふ-000804-26
敷地面積	1,769 m ²		
建築面積	1,345 m ²		
延床面積	11,696 m ²		
階数	地上10F(塔屋1F)		
構造	S造、一部CFT		
平均居住人員	350 人		
年間使用時間	2,912 時間/年		

評価結果		S ランク:★★★★		78
76.6	/100	合計	★ ★ ★ ★ ★	66
(得点 / 満点)			★★★★★	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	一次エネルギー(目標値)	1,506 MJ/m ² ・年
1.0	1	根拠等 省エネ基準適合(PAL, CEC)、運営体制図、エネルギー使用量の把握、次年度目標の設定	一次エネルギー(計画値)	1,433.7 MJ/m ² ・年
16.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	146.9 kWh/m ² ・年
		根拠等 省エネ計算書よりC/S=0.925算出	CO2排出量(*)	60.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,521.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 駐車場を除くエネルギー使用量	二次エネルギー(*)	155.8 kWh/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	63.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等 導入なし		
24.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	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)	511.5 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	166.0 L/m ² ・年
		根拠等 水使用量、次年度目標、節水運営体制図		
		2.2 水使用量(仕様評価)		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	516.7 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)		
		根拠等 雨水再利用設備なし		
9.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

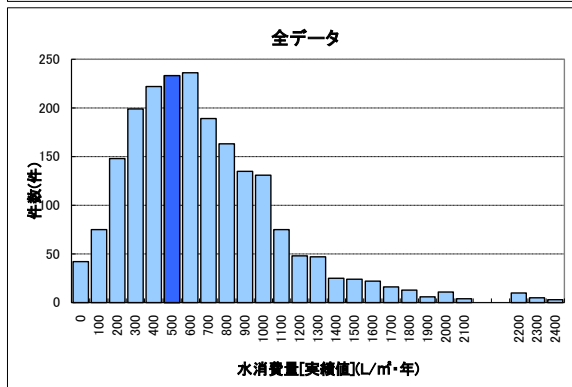
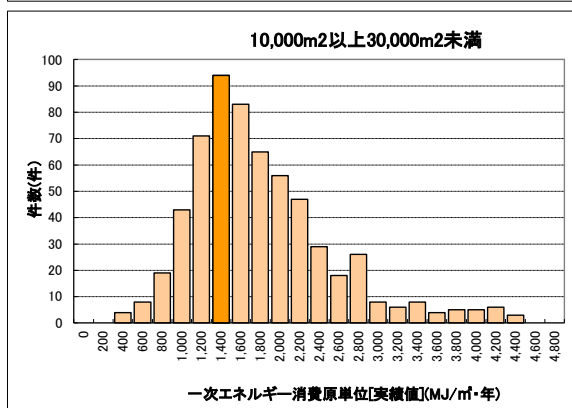
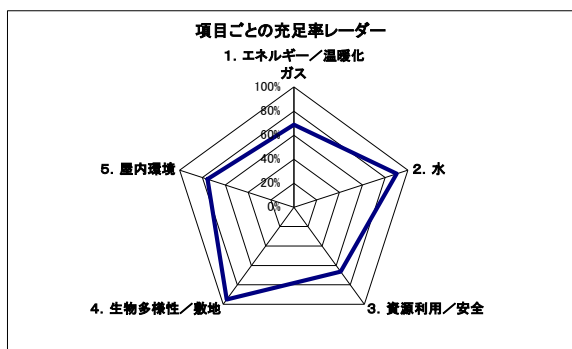
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIa値、If値		
4.0	5	3.1 高耐震・免震等		
4.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等 2010年4月竣工		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 Qu/Qun ≥ 1.25以上、建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率		
3.0		① 躯体材料		
3.0		② 非構造材料		
		根拠等 特リリサイクル材を用いていない		
		根拠等 床材にリサイクル資材(タイルカーペット)を使用している		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等 評価しない		
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 建築基準法に準拠		
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		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 経過年数+今後の想定耐用年数		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等 変電設備25、発電機30、空調機15、水槽類25、ポンプ類20		
3.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 更新年数の平均値		
		根拠等 自給率向上の取組数		
4.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 業務手順書、インスペクション、清掃計画、EMS、契約期間		
		根拠等 維持管理に関する取組数		
		根拠等 移動円滑化基準を満たしている		
13.3	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		特定外来生物・未判別外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 外来生物を導入していない		
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 地域の植生に配慮した緑地計画、緑化率20%以上		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		根拠等 対象外(土壌汚染対策法に基づく台帳情報公開システム参照)		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等 鉄道駅が徒歩1分		
4.0	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 鉄道駅またはバス停からの距離		
		4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 水害、津波、斜面災害、落雷のリスクはない		
19.0	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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
4.3	5	5.1 昼光利用		
5.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等 建築物衛生管理基準の準拠。一部不適合箇所は、新型コロナウイルス感染症の影響により、各テナントが換気を行い営業したことによる為、一部の除外と判断します。		
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等 開口面積:109.7712m ² /床面積492.36m ² =22.3%		
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 開口率		
		根拠等 昼光利用設備		
4.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 昼光利用設備なし		
		根拠等 機械換気設備のみによる換気。自然換気有効な開口は無し。		
		根拠等 自然換気有効開口面積		
		根拠等 天井高2.8m、窓あり		
11.3	15	合計		



環境性能の特徴

- ・水使用においては、節水性能が高いことを示している。
- ・停電時には、防災負荷以外に一部主要設備を含む重要負荷へ給電可能としている。
- ・最寄の鉄道駅が徒歩1分であり、公共交通機関の近接性が高い。
- ・自然災害のうち、地震以外のリスクは極めて低い。
- ・緑化率が20%を超えており、また地域の植生に配慮された緑地計画を行い、生物多様性への配慮がなされている。
- ・空気環境については、一部の相対湿度を除いて基準を満たしている。
- ・開口率が20%を超えており、良好な屋内環境となっている。
- ・天井高2.8mであり、全ての執務者が十分に屋外の情報を得ることが可能。