



# 【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	東京日産台東ビル(事務所部分)	敷地面積	1,720 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都台東区元浅草二丁目6番6号	建築面積	1,290 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2022年2月17日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	8,940 m <sup>2</sup>	作成者	橋本 幸夫
建物用途	事務所	階数	地下2階地上10階	不動産評価員番号	ふ-000805-24
竣工年月	1992年9月18日	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	確認日	2022年2月22日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	472 人	確認者	宮本 聡
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000804-26

評価結果		S ランク:★★★★		78
73.0 /100	合計	★★★★	≧	78
(得点 / 満点)		★★★★	≧	66
		B+ランク:★★★	≧	60
		B ランク:★★	≧	50

### 1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算	必須項目	指標 (※は参考値)	評価値
1.0	加算点 1	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 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エネルギー使用量の把握、次年度目標値の設定③運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	1,146 MJ/m <sup>2</sup> ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,157.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 統計平均値及び建物全体のエネルギー使用量(住宅専用部は除く)	二次エネルギー(*)	118.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO2排出量(*)	48.5 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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)	1,157.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 建物全体のエネルギー使用量(住宅専用部は除く)	二次エネルギー(*)	118.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO2排出量(*)	48.5 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等: 導入なし		
30.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
4.0	5	必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等: 水使用量と次年度目標、節水運営体制図	水使用量(目標値)	326.4 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	551.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: オフィス水計算ソフト(雨水利用を含まない)		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	329.7 L/m <sup>2</sup> ・年
		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	最大加算	必須項目	指標	評価値
3.0	5	必須項目: 新耐震基準への適合またはI値、II値 根拠等: 1992年9月竣工	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	建築基準法に定められた耐震性を有する。	
		3.1.2 免震・制震・制振性能	免震・耐震・制振性能を有す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	①と②の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
		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	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	
		根拠等: 日本住宅性能表示基準で等級1相当		
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	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: 主要設備機器の耐用年数平均が23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: 評価する取り組みなし		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	9 ポイント
		根拠等: 契約形態、業務手順、インスペクション、計画、業務員への教育		
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	建築物移動等円滑化基準チェックリストに半分以上適合	
		根拠等: 建築物移動等円滑化基準チェックリストに半分以上適合		
11.0	20	合計		

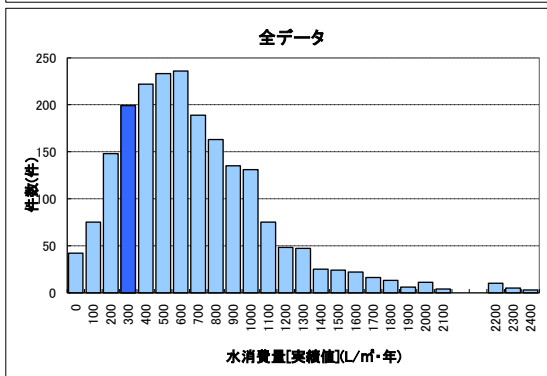
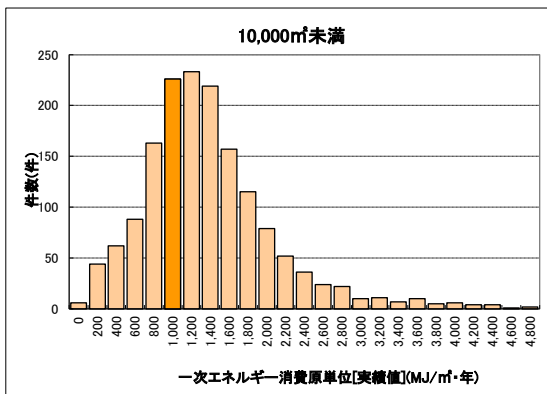
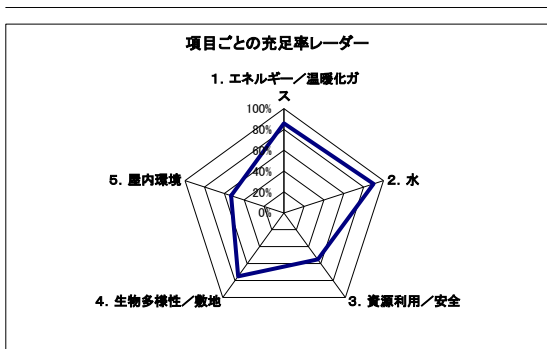
### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
6.0	10	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 根拠等: 外来生物を導入していない	なし	
4.2対象外の時は点数を削		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
0.0	0	根拠等: 保全すべき自然資源がない		
[対策不要は対象外]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし	
5.0	5	根拠等: 対象外		
5.0		4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等: 東京メトロ銀座線 稲荷町駅から徒歩3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	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: 高潮、液状化、津波、斜面災害、落雷のリスクはない。		
15.0	20	合計		

### 5. 室内環境

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
4.0	5	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 根拠等: 建築物衛生法の記録を保管している。相対湿度に一部不適合箇所があるが、新型コロナウイルス感染症の影響で、各テナントが外気を入れて(窓を開けて)営業を行っているためであり、一部除外と判断できるため、基準に準拠している。	なし	
4.0		5.1 昼光利用	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	15.6 %
		根拠等: 自然採光の開口率15.6%(53.405m <sup>2</sup> +342.970m <sup>2</sup> )		
4.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1 種類
		根拠等: トップライト		
1.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	0.0 m <sup>2</sup>
		根拠等: 窓は開閉可能であるが開口面積が居室床面積の1/50未満		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5 m以上
		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		
8.0	15	合計		

東京日産台東ビル(事務所部分)



**環境性能の特徴**

エネルギー消費効率は高い傾向を示している。  
 上水使用量原単位は高い傾向を示している。  
 新耐震基準で設計されている。  
 最寄駅より徒歩3分圏内と好立地に位置している。  
 自然災害リスクは水害と地震のみで、地震動に関しては、対策が実施されている。  
 東西外壁部のカーテンウォールに加え、建物中心部に吹抜けが設置されており、吹抜け部からも採光可能となっている。