

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	東急銀座二丁目ビル	敷地面積	805 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区銀座二丁目15番2号	建築面積	594 m ²	評価の実施日	2021年7月13日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	5,200 m ²	作成者	山田 衣映
建物用途	事務所	階数	地上8F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-000944-26
竣工年月	2008年8月	構造	S造一部RC造	確認日	2021年7月13日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	300 人	確認者	宮木 聡
		年間使用時間	2,940 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000804-26

評価結果		指標	
73.5 /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	最大加算点	必須項目	指標	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。 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)	1,554 MJ/m ² ・年
16.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,570.1 MJ/m ² ・年
		根拠等 空調、換気、照明、給湯器、昇降機の実績による	二次エネルギー(*)	160.9 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	81.2 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)	1,570.1 MJ/m ² ・年
		根拠等 ビル全体の消費量	二次エネルギー(*)	160.9 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	81.2 kg-CO ₂ /m ² ・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	%
		根拠等 該当なし		
23.0	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	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)	313.5 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	457.0 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)		
	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)	316.7 L/m ² ・年
		根拠等 雨水利用を含まない		
10.0	10	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、H値		
3.0	5	根拠等 新耐震基準に適合(2008年8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	建築基準法を満たす	
		3.1.2 免震・制震・制振性能	揺れを抑える装置を導入していない	
3.5	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	特にリサイクル材を用いていない	
3.0		① 躯体材料	胸磁器質タイルとビニル床シートにリサイクル材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)
4.0		② 非構造材料	評価しない	2 品目
		3.2.2 廃棄物処理抑制		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	住宅性能表示耐震等級1相当	経過年数+今後の想定耐用年数
		根拠等		
2.7	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3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 主要設備機器の耐用年数平均が23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 非常時の通信系途絶対策		
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	4 ポイント
		根拠等 契約自動更新、インスペクション記録、清掃計画書		
12.2	20	合計		

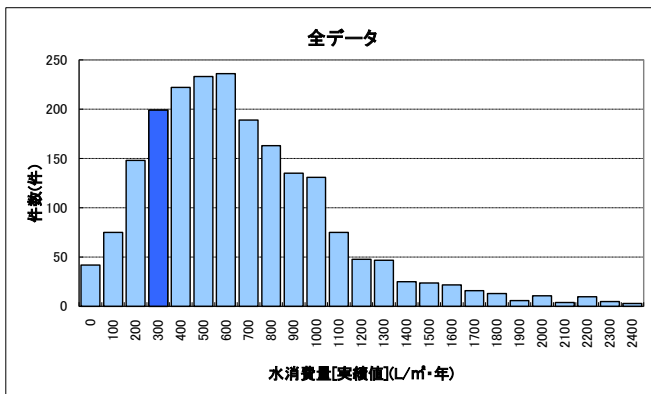
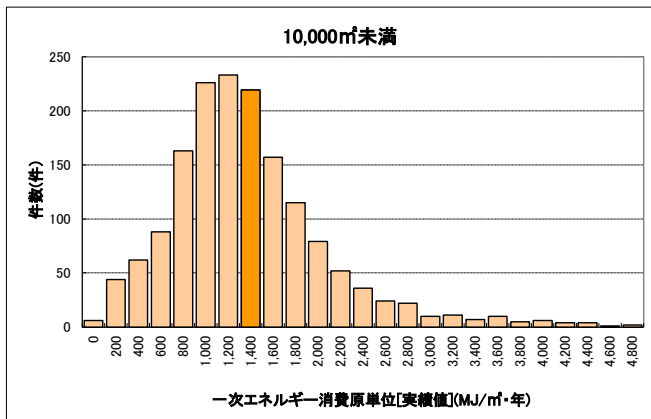
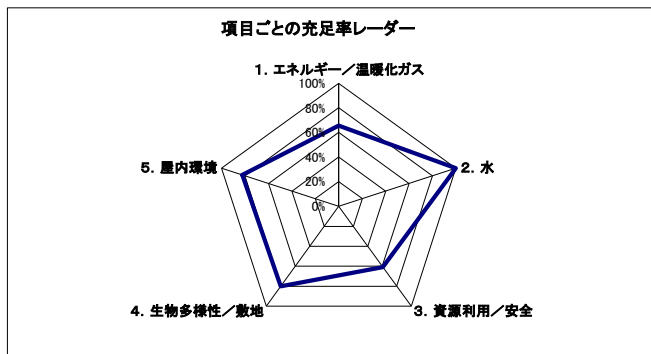
4. 生物多様性/敷地

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		
		根拠等 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	②取組表による場合のポイント	2 ポイント
		根拠等 自然資源の保全、自然植生に配慮、生物資源の管理と利用		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし	
		根拠等 対象外		
5.0	5	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	2 分圏内
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等 鉄道駅が徒歩2分		
		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	
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類
		根拠等 内水、高潮、津波、斜面災害、落雷のリスクはない。 洪水、液状化のリスクはあるが、有効な対策を実施している。		
16.0	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		
		根拠等 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。	なし	
4.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
5.0		5.1.1 自然採光	開口率	27.8 %
		根拠等 開口率27.8%		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	種類
		根拠等 昼光利用設備がない		
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	17.1 m ²
		根拠等 自然換気有効開口面積3.9%		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 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		
12.3	15	合計		

東急銀座二丁目ビル



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。
 陶磁器質タイルとビニル床シートにのリサイクル材を使用している。
 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2分と好立地に位置している。
 開口率は27.8%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