

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 | 東急南平台町ビル | 評価の段階 | 運用段階評価 |
| 建設地 | 東京都渋谷区南平台町5番6号 | 評価の実施日 | 2022年1月26日 |
| 用途地域 | 住居地域、準防火地域 | 作成者 | 宮木 聡 |
| 建物用途 | 事務所 | 不動産評価員番号 | ふ-000804-26 |
| 竣工年月 | 1992年6月 | 確認日 | 2022年1月26日 |
| 直近の大規模改修実施年月 | | 確認者 | 橋本 幸夫 |
| | | 不動産評価員番号 | ふ-000805-24 |

| 評価結果 | | S ランク:★★★★ | | 78 |
|-----------|------|------------|--|----|
| 83.6 | /100 | A ランク:★★★★ | | 66 |
| (得点 / 満点) | | B+ランク:★★★ | | 60 |
| | | B ランク:★★ | | 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 | 評価値 |
|------|------|----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|
| 適合 | | 目標設定、モニタリング、運用管理体制 | | |
| 1.0 | 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) | 915 MJ/m ² ・年 |
| 25.0 | 25 | 1.1 使用・排出原単位(計算値) | 一次エネルギー(計画値) | 923.8 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(*) | 94.6 kWh/m ² ・年 |
| | | | CO2排出量(*) | 43.3 kg-CO ₂ /m ² ・年 |
| 5.0 | 5 | 1.2 使用・排出原単位(実績値) | 一次エネルギー(実績値) | 923.8 MJ/m ² ・年 |
| | | 根拠等 ビル全体の消費量 | 二次エネルギー(*) | 94.6 kWh/m ² ・年 |
| | | | CO2排出量(*) | 43.3 kg-CO ₂ /m ² ・年 |
| 3.0 | 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 | | |
| 34.0 | 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 | | |
| 3.0 | 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) | 557.4 L/m ² ・年 |
| | | 2.1 水使用量(計算値) | 水使用量(計画値) | 855.0 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) | 563.1 L/m ² ・年 |
| | | 根拠等 雨水利用を含まない | | |
| 7.0 | 10 | 合計 | | |

3. 資源利用/安全

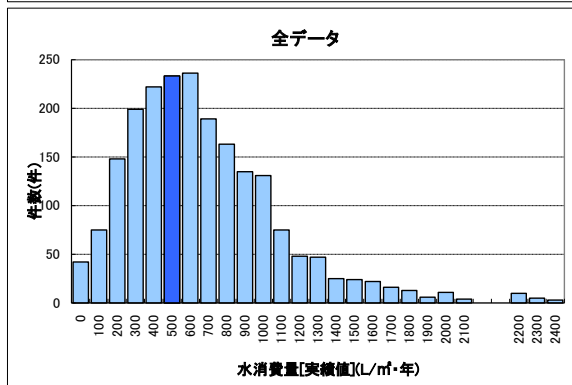
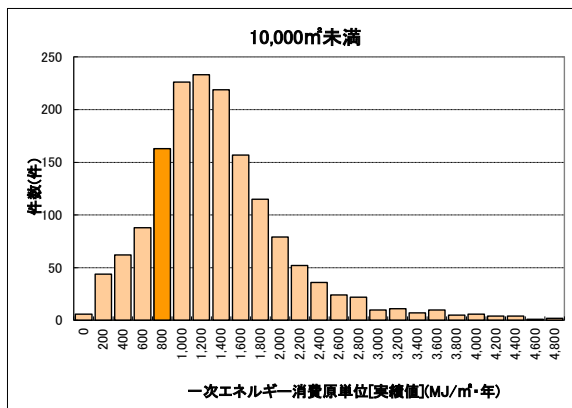
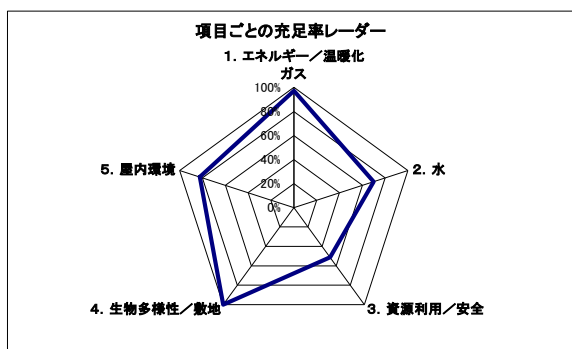
| 評価 | 最大加点 | 必須項目 | 指標 | 評価値 |
|------|------|-------------------------------------|-----------------------|--------|
| 適合 | | 新耐震基準への適合またはIs値、If値 | | |
| 3.0 | 5 | 根拠等 新耐震基準に適合(1992年6月竣工) | なし | |
| 3.0 | | 3.1 高耐震・免震等 | 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価 | |
| | | 3.1.1 耐震性 | | |
| | | 根拠等 建築基準法に準拠 | | |
| | | 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 | ①と②の平均で評価する | |
| | | 3.2.1 再生材利用率 | | |
| | | 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 | 年 |
| | | 根拠等 住宅性能表示耐震等級1相当 | | |
| 2.3 | 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 | 1.1,3.4.2,3.4.3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 変圧機25、発電機30、空調機15、水槽類25年、ポンプ類20 | | |
| 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、清掃計画書、EMS取得 | | |
| 1.0 | | 3.4.4 バリアフリー対策 | | |
| | | 根拠等 | | |
| 10.3 | 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・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない | | |
| 10.0 | 10 | 根拠等 自ら導入していないことを確認 | なし | |
| 4.2対象外の時は点数を倍 | | 4.1 生物多様性の向上 | ②取組表による場合のポイント | 3 ポイント |
| | | 根拠等 地域の植生に配慮、緑化、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 | | |
| 5.0 | | 4.3.1 公共交通機関の接近性 | 鉄道駅またはバス停からの距離 | 7 分圏内 |
| | | 根拠等 UJR山手線等「渋谷」駅徒歩約7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 | |
| 5.0 | 5 | 4.4 自然災害リスク対策 | リスクの合計数 | 1 種類 |
| | | 根拠等 地震リスク対策あり | | |
| 20.0 | 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 | | |
| 3.3 | 5 | 根拠等 建築物環境衛生管理基準に準拠(湿度の不適合箇所が一部見られるが、感染対策で窓を開放したため一部の例外として判断) | なし | |
| 3.0 | | 5.1 日光利用 | 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 | 14.3 % |
| | | 根拠等 開口率14.3% | | |
| 4.0 | | 5.1.2 日光利用設備 | 日光利用設備 | 1 種類 |
| | | 根拠等 トップライト | | |
| 5.0 | 5 | 5.2 自然換気性能 | 自然換気有効開口面積 | 62.9 m ² |
| | | 根拠等 自然換気有効開口面積が居室床面積の1/12.7 | | |
| 4.0 | 5 | 5.3 眺望・視環境 | 天井高さ | 2.7 m以上 |
| | | 根拠等 天井高さ2.7m、窓あり | | |
| 12.3 | 15 | 合計 | | |



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ることが可能となっている。
 最寄の鉄道駅が徒歩7分と好立地に位置している。