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)

v1.2

建物概要

建物名称	オリックス赤坂2丁目ビル	敷地面積	2,232	m^2	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区赤坂二丁目9番11号	建築面積	1,257	m^2	評価の実施日	2018年7月31日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	13,783	m^2	作成者	伊藤雅人
建物用途	事務所	階数	地上10階、地下2階		不動産評価員番号	ふ-000525-20
竣工年月	2004年11月11日	構造	S造、一部RC造、SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	850	人	確認者	
		年間使用時間	3,600	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果

78.7	/100	合計
(得点	/ 満点)	

★★★★★

S ランク:★★★★★	≧	78
A ランク:★★★★	≧	66
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		根拠等	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		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			
1.0	加点 1		実績値レベル4、目標設定行いモニタリング実施、テナントと共同で省エネに取り組み	一次エネルギー(目標値)	1,597	MJ/m^2・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)				
			C/S=1612.7/2068=0.780	一次エネルギー(計画値)	1,612.7	MJ/m^2・年
			二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)	165.2	kWh/m^2・年
			CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出	CO2排出量(*)	83.4	kg-CO_2/m^2・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)				
			2017/4-2018/3実績値	一次エネルギー(実績値)	1,612.7	MJ/m^2・年
			二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)	165.2	kWh/m^2・年
			CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出	CO2排出量(*)	83.4	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				
			該当なし	利用率	0.0	%
28.0	35	合計				

2. 水

評価	最大加点		根拠等	指標	評価値	
適合		必須項目	;目標設定、モニタリング、運用管理体制			
			目標設定行い毎月の検針業務にてモニタリング実施	水使用量(目標値)	916.4	L/m^2・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)				
			算定シートによる	水使用量(計画値)	691.0	L/m^2・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない			
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)				
			2017/4-2018/3実績値	水使用量(実績値)	925.6	L/m^2・年
7.0	10	合計				

3. 資源利用／安全

評価	最大加点		根拠等	指標	評価値	
適合		必須項目	;新耐震基準への適合またはIs値、If値			
			2004年竣工、新耐震	なし		
3.0	5	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			
3.0		3.1.1 耐震性				
			基準法に準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能				
			該当なし			
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制				
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する			
3.0		① 躯体材料	導入なし			
1.0		② 非構造材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材	0	品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数				
			ER耐用年数65年	経過年数+今後の想定耐用年	65	年
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			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				
			受変電25、発電25、空調15、水槽類30、ポンプ類20	更新年数の平均値	23	年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上				
			1について取り組み	自給率向上の取組数	1	項目
4.0		3.4.3 維持管理				
			1,2,3,4について取り組み	維持管理に関する取組数	9	ポイント
12.3	20	合計				

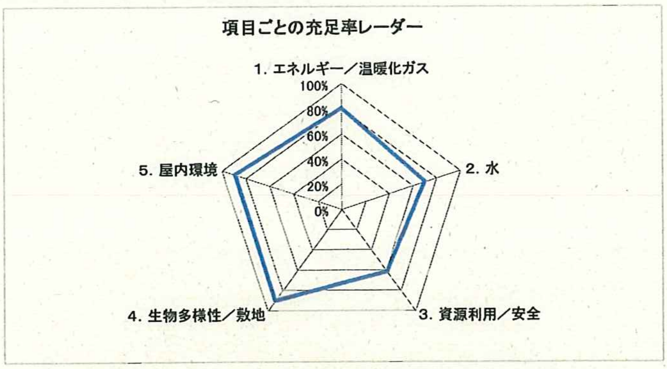
4. 生物多様性／敷地

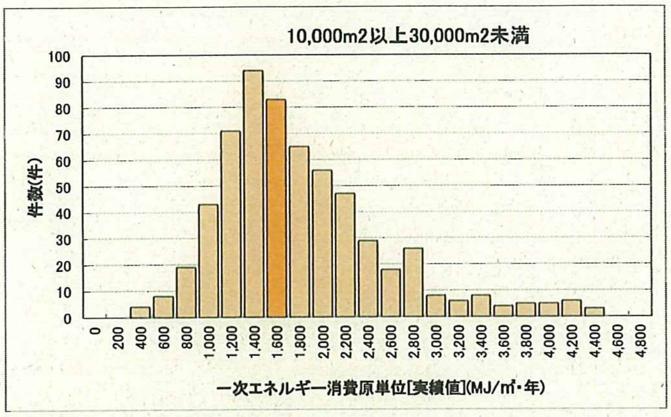
評価	最大加点		根拠等	指標	評価値	
適合		必須項目	;特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない			
			自ら導入していない	なし		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上				
[4.2対象外の時は点数を倍]			1,2,3,5について取り組み	②取組表による場合のポイント	4	ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生				
[対策不要は対象外]			要措置区域に該当しない	なし		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性				
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性				
			地下鉄駅直結	鉄道駅またはバス停からの距	8	分圏内
		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				
			該当リスク:水害、液状化、地震動 対策:電動式防水扉の設置、杭工事による基礎強化	リスクの合計数	3	種類
18.0	20	合計				

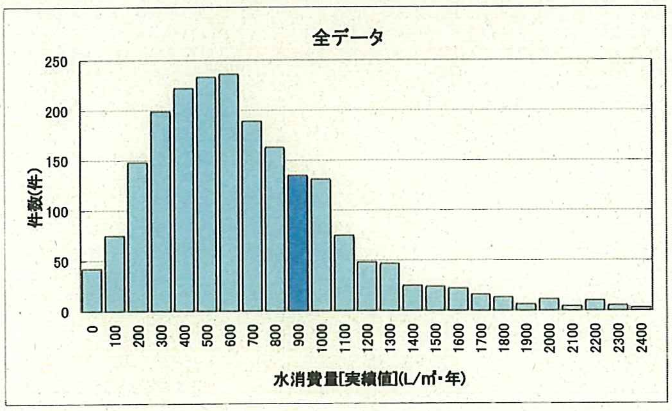
5. 屋内環境

評価	最大加点		根拠等	指標	評価値	
適合		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			
			適合(温度・相対湿度・二酸化炭素に基準外の箇所あるも、換気や空調調節により常態化を回避)	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			
4.0		5.1.1 自然採光				
			開口率計算	開口率	15.3	%
5.0		5.1.2 昼光利用設備				
			シースルーEV、サンクンガーデン等による昼光利用	昼光利用設備	2	種類
5.0	5	5.2 自然換気性能				
			開口率93.2㎠/㎡	自然換気有効開口面積	9.3	㎡
4.0	5	5.3 眺望・視環境				
			天井高2.8M、窓設置	天井高	2.7	m以上
13.3	15	合計				

無断転載禁止







環境性能の特徴

・テナントと共同で省エネに取り組み
・在来種を含む多様な樹種を導入。
・高い交通利便性（地下鉄駅直結）。
・サンクンガーデン等による地下階の昼光利用
・自然換気開口率の高さ。

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

無断転載禁止