

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】(2014年版)

v2.1

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	東京日産西五反田ビル	敷地面積	4,953 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区	建築面積	3,965 m ²	評価の実施日	2015年11月20日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	21,405 m ²	作成者	不動産評価員番号
建物用途	事務所	階数	地上11F、地下1F	確認日	2015年11月25日
竣工年月	1990年4月25日	構造	地下SRC造+RC造	確認者	角井 昇太
直近の大規模改修実施年月	2015年7月	平均居住人員	850 人	不動産評価員番号	ふー000084-18
		年間使用時間	2,000 時間/年		

評価結果		S ランク:★★★★★		78	
76.3 /100	合計	★★★★★	≥	78	
(得点 / 満点)		★★★★	≥	66	
		★★★	≥	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		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: 省エネ基準クリア、目標設定を行いモニタリング実施、管理規定に基づきテナントとの協力を徹底	一次エネルギー(目標値)	874 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等: 実績値による 二次エネルギー=一次エネルギー(電気)/9.76として算出 CO2排出量=二次エネルギー(電気)×実排出計数0.000525	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	882.5 MJ/m ² ・年 90.4 kWh/m ² ・年 47.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: 実績値による 二次エネルギー=一次エネルギー(電気)/9.76として算出 CO2排出量=二次エネルギー(電気)×実排出計数0.000525	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	882.5 MJ/m ² ・年 90.4 kWh/m ² ・年 47.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.3 自然エネルギー 根拠等: 該当レベルなし	利用率	%
33.0	36	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	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 根拠等: 節水目標値(1.0%)を設定し、毎年モニタリングを実施し経過を確認	水使用量(目標値)	90.5 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等: 算定シート	水使用量(計画値)	493.4 L/m ² ・年
5.0	5	2.2 水使用量(実績値) 根拠等: 年実績	水使用量(実績値)	91.5 L/m ² ・年
9.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

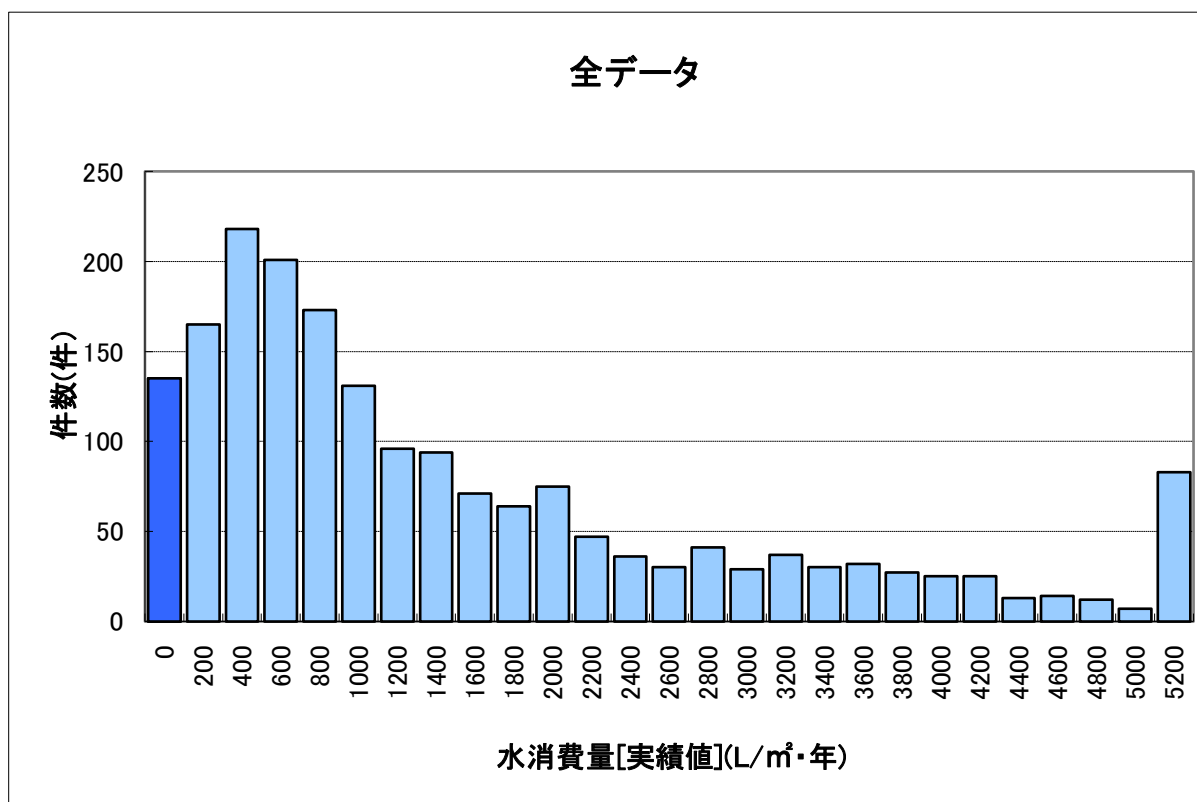
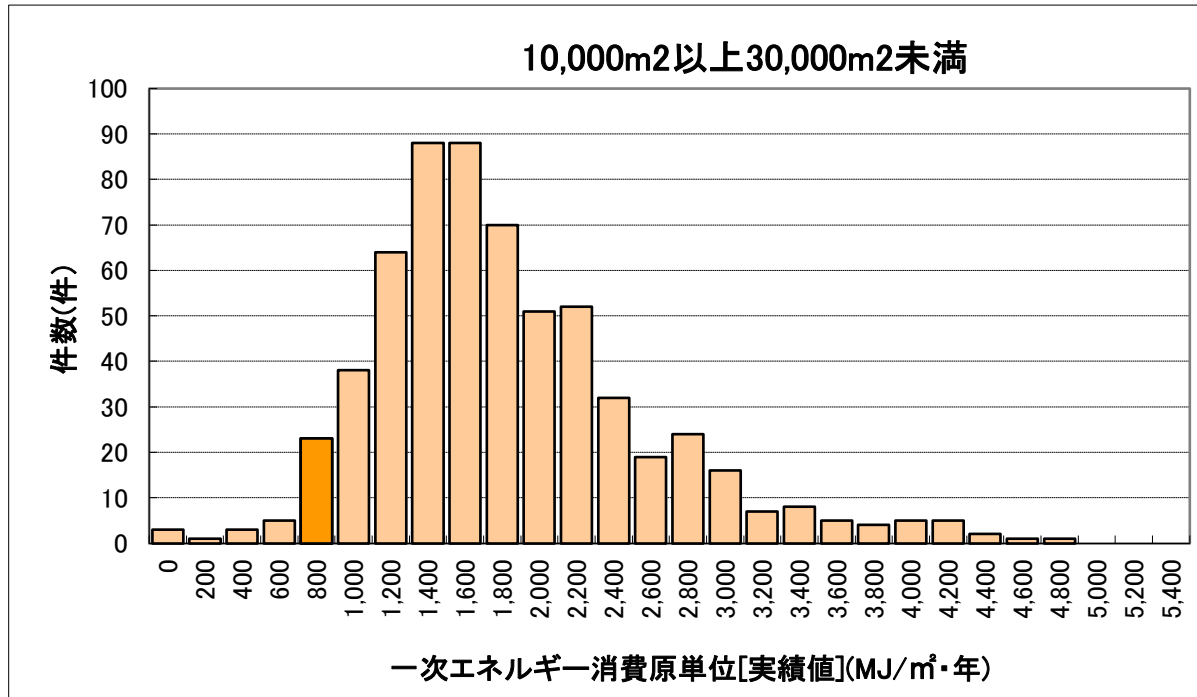
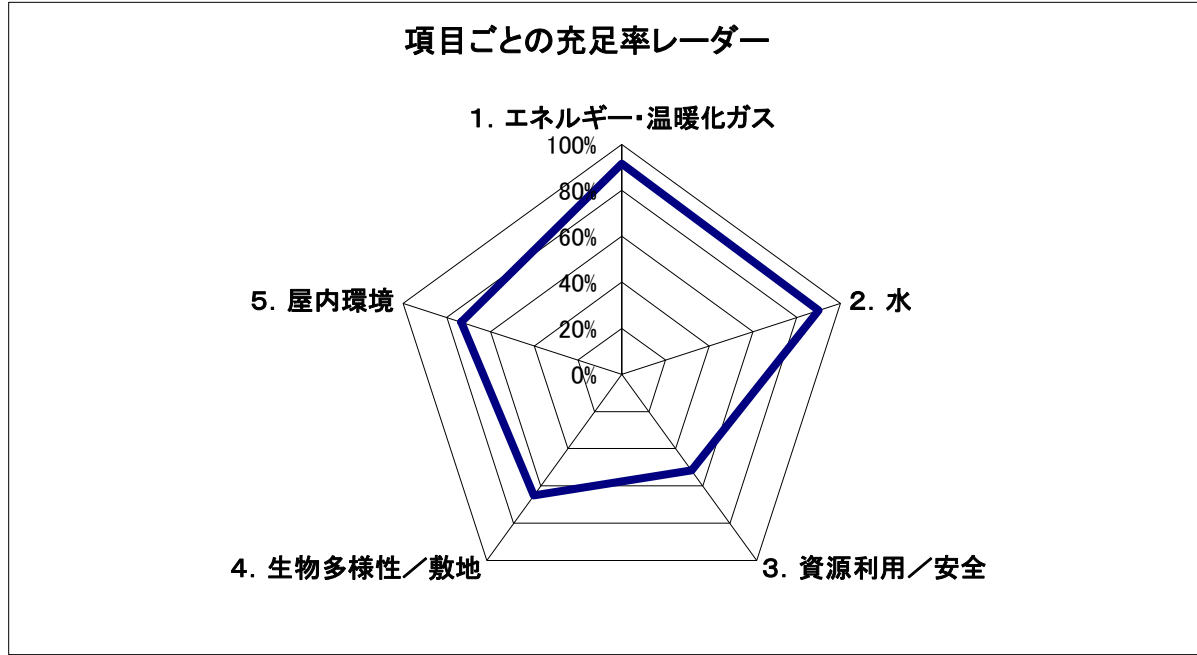
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等: 1990年04月25日竣工、新耐震	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 ①耐震性: 基準法に準拠 ②免震・制振機能: 導入なし		
2.0	5	3.2 再生材利用 ①躯体材料: 導入なし ②非構造材料: 導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	品目
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等: 基準法に準拠	経過年数+今後の想定耐用年	50 年
2.3	5	3.4 主要設備機器の更新必要間隔/設備の自給率向上/維持管理 ①、②、③の平均値で評価 ①主要設備機器: 受変電25年、給排水25年、空調器25年 ②設備(電力等): 非常用発電機を有している ③維持管理: 契約形態	更新年数の平均値 自給率向上の取組数 維持管理に関する取組数	25 年 ポイント 1 ポイント
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		必須項目: 特定外来生物・未判定外来生物・要注意外来生物を使用しない 根拠等: 自ら導入していない	なし	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等: 取り組んでいる項目数が1である	②取組表による場合のポイント	1 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 根拠等: 汚染除去要措置区域ではない	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性 根拠等: 東急目黒線「不動前」駅徒歩1分	なし	
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等: 水害、液状化、津波、斜面災害、落雷のリスクなし。	リスクの合計数	1 種類
13.0	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		必須項目: 建築物衛生管理の準拠または質問票への適合 根拠等: 適合	なし	
3.0	5	5.1 昼光利用 ①の点数×2/3+②の点数×1/3 ①自然採光: 開口率が12.87%>10%である。 ②昼光利用設備: 昼光利用設備を設けていない。	開口率 昼光利用設備	12.9 % 0 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等: 開閉可能な窓面積≥1/15。		
3.0	5	5.3 眺望 根拠等: 天井高2.5mである	天井高	2.5 m以上
11.0	15	合計		



環境性能の特徴

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄