



不動産マーケット普及版

評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE不動産マーケット普及版(2013年版)

2013v1.0

建物概要		敷地面積		1,138 m ²		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	新橋アイマークビル	建築面積	1,018 m ²		評価の実施日	2015年2月16日		作成者	大崎 裕史
建設地	港区新橋	延床面積	9,243 m ²		作成者	ふ-000240-18		確認日	2015年3月4日
用途地域	商業地域、防火地域	階数	地上12F		確認者	藤本 和明、薄木 伸康		不動産評価員番号	-
建物用途	事務所、物販店舗	構造	SRC造		平均居住人員	600 人		年間使用時間	3,354 時間/年
竣工年月	2012年1月20日								
直近の大規模改修実施年月									

評価結果		S ランク:★★★★★		≧ 78	
78.8	/100	★★★★★		78	
(得点)	(満点)	★★★★★		66	
ポイントは小数点第1位までの表示とする		★★★★★		60	
		★★★★★		50	
		★★★★★		50	

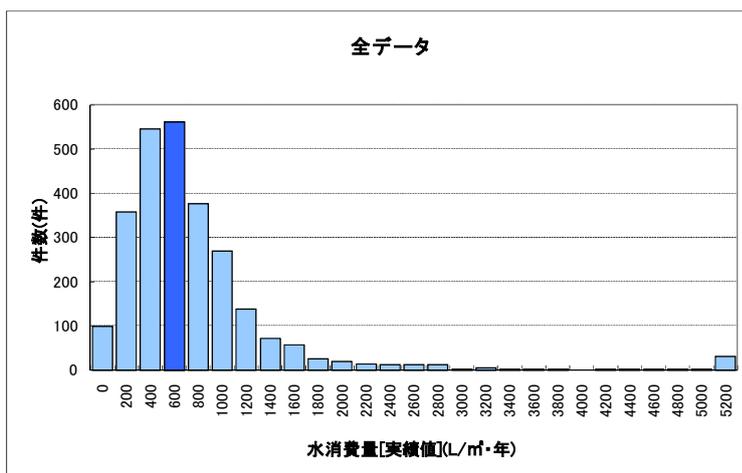
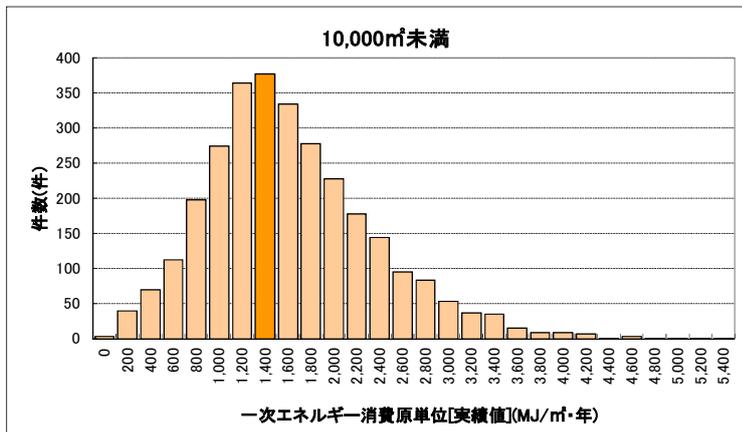
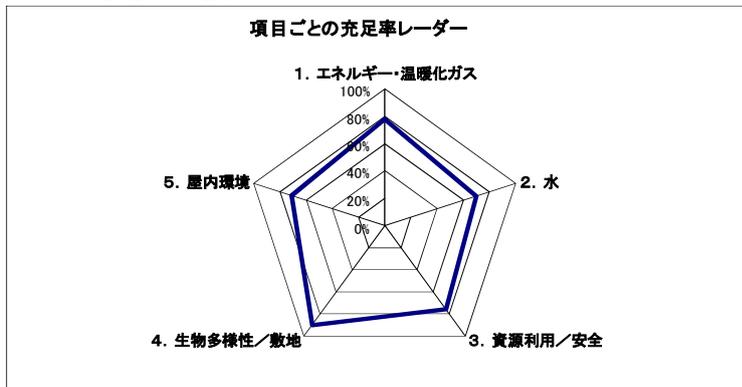
1. エネルギー・温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,315 MJ/m ² ・年
適合		根拠等	テナントへ定期的な節電の啓蒙活動を実施し意識付けを行う。(別紙参照)また共用照明(トイ蛍光灯・20W)を45本間引を計画し1割削減を目指す。	一次エネルギー(計画値)	810.4 MJ/m ² ・年
1.0	加点点 1	1.1 使用・排出原単位(計算値)	空調・照明・換気・昇降機のC/S=6,078.85÷8,774.38=0.6928	二次エネルギー(*)	83.0 kWh/m ² ・年
21.0	25	根拠等	二次エネルギー=一次エネルギー÷9.76	CO2排出量(*)	38.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量=一次エネルギー×0.0474(消費係数)		
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	二次エネルギー=一次エネルギー÷9.76	一次エネルギー(実績値)	1,461.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	CO2排出量=一次エネルギー×0.0474(消費係数)	二次エネルギー(*)	149.7 kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	69.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.3 自然エネルギー	障入なし	利用率	0.0 %
28.0	36	根拠等			
		合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	698.0 L/m ² ・年
適合		根拠等	節水型便器採用、過去2年間平均値を目標値としてモニタリング	水使用量(計画値)	577.8 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	マニュアル内、器具給水吐水量の参考資料値使用	水使用量(実績値)	705.0 L/m ² ・年
3.0	5	2.2 水使用量(実績値)	水使用量は705L/m ² 年		
7.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
適合		根拠等	2007年竣工のため、新耐震基準を満たしている	なし	
4.0	5	3.1 高耐震・免震等	①と②の点数の高い方で評価		
3.0		① 耐震性	建築基準法に定められた耐震性を有している		
4.0		② 免震・制振機能	制震ダンパーを採用している		
4.5	5	3.2 再生材利用	①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料	抗に高炉セメントを使用している		
4.0		② 非構造材料	タイルカーベット及びグリット天井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)	2 品目
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等 住宅の品質確保の促進等に関する法律で等級1相当	経過年数+今後の想定耐用年	30 年
3.7	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	①、②、③の平均値で評価		
4.0		① 主要設備機器	空調機20年、変電機28年等を目的に計画的な設備更新	更新年数の平均値	24 年
2.0		② 設備(電力等)	非常用発電機から重要負荷電源を供給している	自給率向上の取組数	1 ポイント
5.0		③ 維持管理	長期修繕計画を作成し、適正な維持管理体制を構築している	維持管理に関する取組数	12 ポイント
15.2	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点点	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		
適合		根拠等	外来生物法を遵守している	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等 保全すべき自然がない、緑化率6%	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	根拠等 土壌汚染対策法の区域指定を受けていない	なし	
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性	根拠等 JR新橋駅より徒歩2分	なし	
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等 リスクの合計が3種(洪水、地震動、液状化)で、有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	3 種類
3.0	5				
18.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	:建築物衛生管理の準拠または質問票への適合		
適合		根拠等	建築物環境衛生管理基準を満たしているが、なお書きあり	なし	
3.7	5	5.1 昼光利用	①の点数×2/3+②の点数×1/3		
4.0		① 自然採光	有効開口率15.56%	開口率	15.6 %
3.0		② 昼光利用設備	特になし	昼光利用設備	0 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等 機械換気設備での換気を行っている		
4.0	5	5.3 眺望	根拠等 執務室全面窓、天井2.80m	天井高	2.8 m以上
10.7	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