



【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対応版) v1.2.1

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	サンタワーズセンタービル	敷地面積	4,499 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目11番22号	建築面積	2,755 m ²	評価の実施日	2024年8月19日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	12799.52 m ²	作成者	水野 佑理
建物用途	事務所、店舗	階数	地上18F、地下3F	不動産評価員番号	ふ-000660-26
竣工年月	1992年6月	構造	SRC造、一部S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	780 人	確認者	
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧	78
66.2 /100	合計	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)				≧	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	最大加算点	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		
1.0	加算点 1	根拠等: 1.2実績値がレベル3以上、次年度目標値の設定、エネルギー消費量の計測と監視、運用管理体制図	一次エネルギー(目標値)	1,809 MJ/m ² ・年
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,827.4 MJ/m ² ・年
		根拠等: 実績値による評価 C/S=1827.4MJ/m ² ・年/2068MJ/m ² ・年=0.884≦0.92	二次エネルギー(*)	187.2 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	86.3 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)	1,827.4 MJ/m ² ・年
		根拠等: 一次エネルギー実績値 1750MJ/m ² ・年≦1827.4MJ/m ² ・年≦2240MJ/m ² ・年	二次エネルギー(*)	187.2 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	86.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
0		1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	0.0 %
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 該当しない		
24.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算点	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		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	812.0 L/m ² ・年
		根拠等: 次年度目標値の設定、水使用量の計測と監視等	水使用量(計画値)	821.0 L/m ² ・年
		根拠等: 上水使用量計算693L/m ² ・年≦821.0L/m ² ・年≦975L/m ² ・年		
0		2.2 水使用量(仕様評価)		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	820.2 L/m ² ・年
		根拠等: 上水使用量実績693L/m ² ・年≦820.2L/m ² ・年≦975L/m ² ・年		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

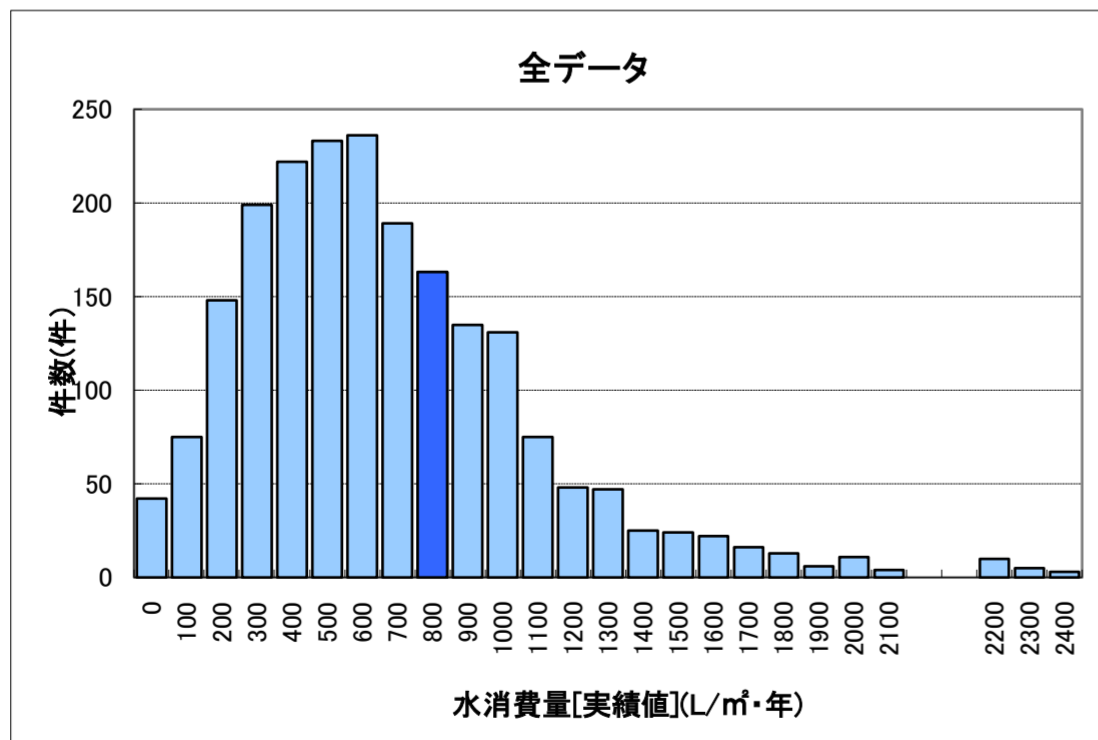
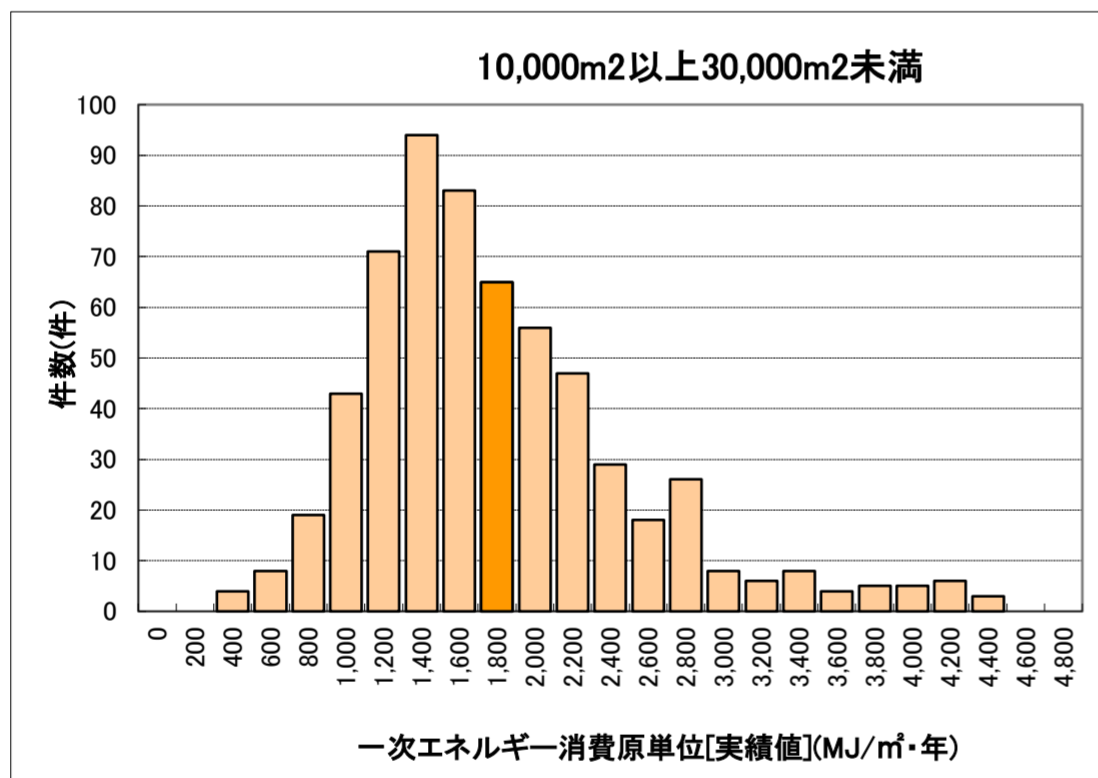
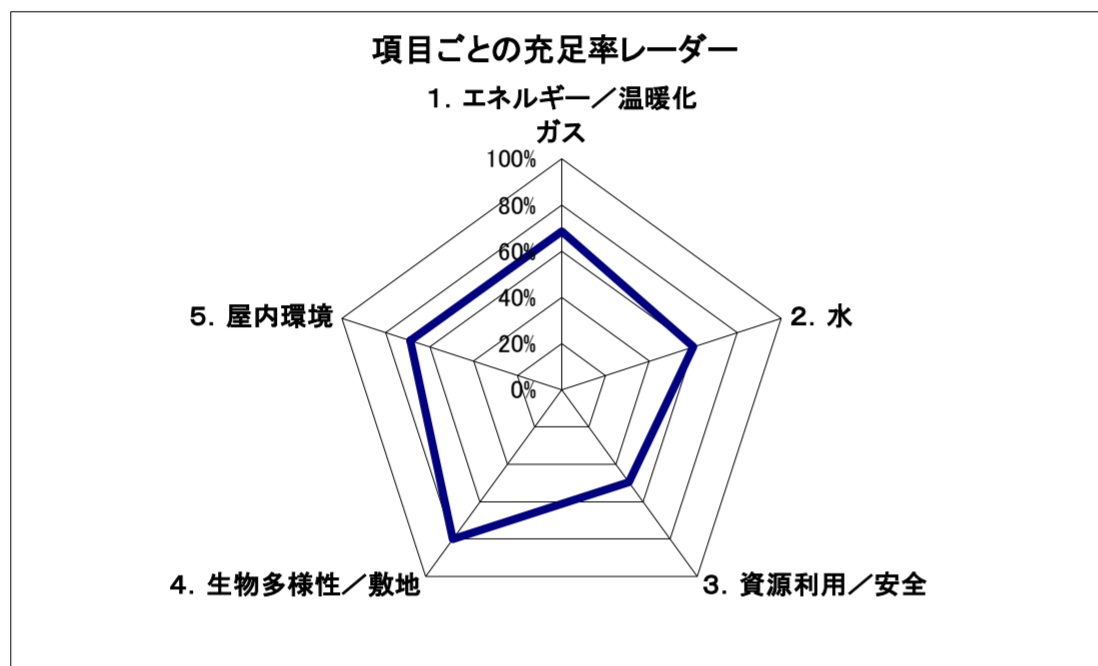
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等: 1981年以降の建物で新耐震基準に適合している		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
1.0		① 躯体材料	該当しない	
		② 非構造材料	該当しない	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	0 品目
		根拠等: 該当しない		
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	
1.9	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/バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
4.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	29 年
		根拠等: 受変電設備33年、非常用発電機32年、熱源機器25年等		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等: 該当しない		
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	0 ポイント
		根拠等: 該当しない		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: レベル3を満たさない		
9.9	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		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		
6.0	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数	1 ポイント
		根拠等: 外来生物法を遵守		
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: 建物利用者や地域住民が緑地に親しめる環境となっている		
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	4 分圏内
		根拠等: 「三軒茶屋」駅より徒歩4分		
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等: 該当しない		
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: 地震動のリスクあり。 地震動のリスクに対して地震PML10%以下。		
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		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		
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	22.1 %
		根拠等: 開口率20%以上		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等: 該当しない		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	m ²
		根拠等: 自然換気開口等なく、機械換気設備によるのみ換気		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.6 m以上
		根拠等: 天井高2.6mかつ執務者が屋外の十分な情報を得られる		
10.3	15	合計		



環境性能の特徴

- ・敷地内の公開空地緑地においてベンチが設置されており、建物利用者や近隣住民が緑地に親しめる環境となっている。
- ・「三軒茶屋」より徒歩4分となっており、交通利便性が高い。
- ・自然災害リスクの合計数が1種(地震動)のみであり、地震PMLも10%以下である。
- ・執務室の自然採光換気開口率が高く、執務者にとって良い室内環境である。