

CASBEE®-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【オフィス】(2016年版) v1.3

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	KR豊洲ビル	敷地面積	6,680 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都江東区豊洲5丁目4-9	建築面積	3,826 m ²	評価の実施日	2020年12月4日
用途地域	準工業、準防火	延床面積	19,641 m ²	作成者	薄井 芳文
建物用途	事務所・店舗	階数	地上7F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-000811-24
竣工年月	1991年5月13日	構造	S造、SRC造	確認日	2020年12月4日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	1,000 人	確認者	薄井 芳文
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000811-24

評価結果		S ランク:★★★★★		≧ 78	
69.7 /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

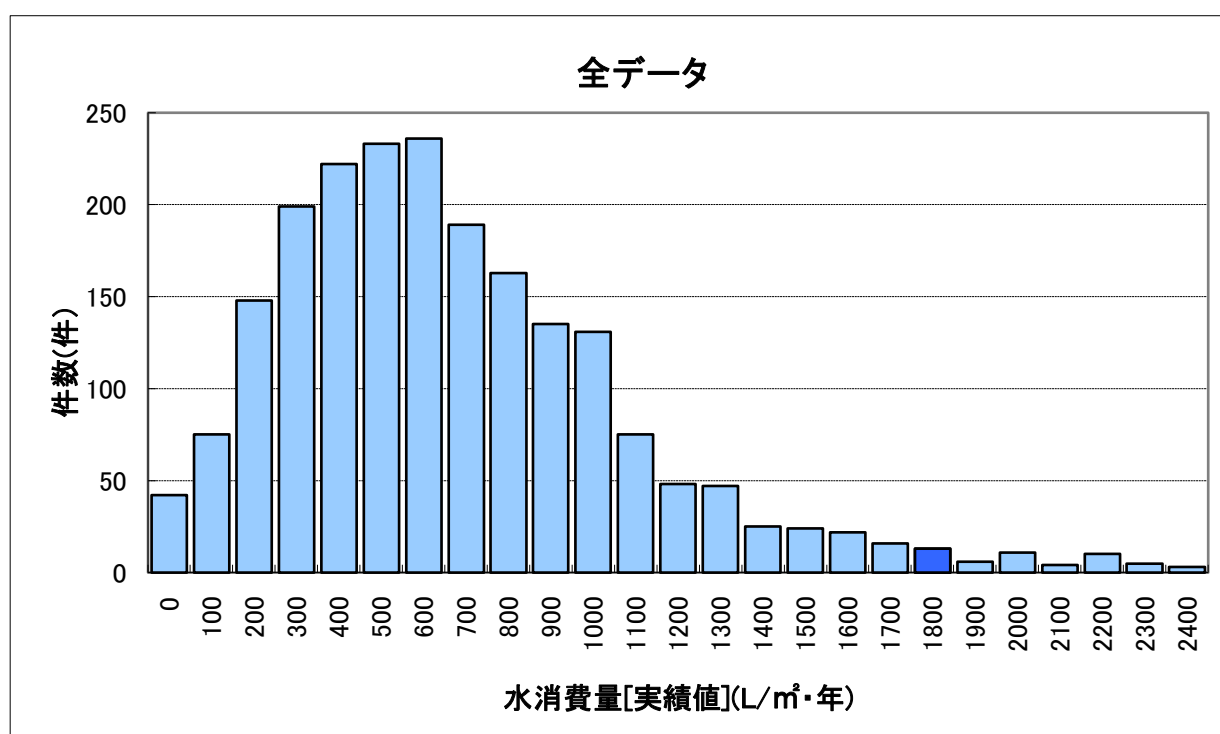
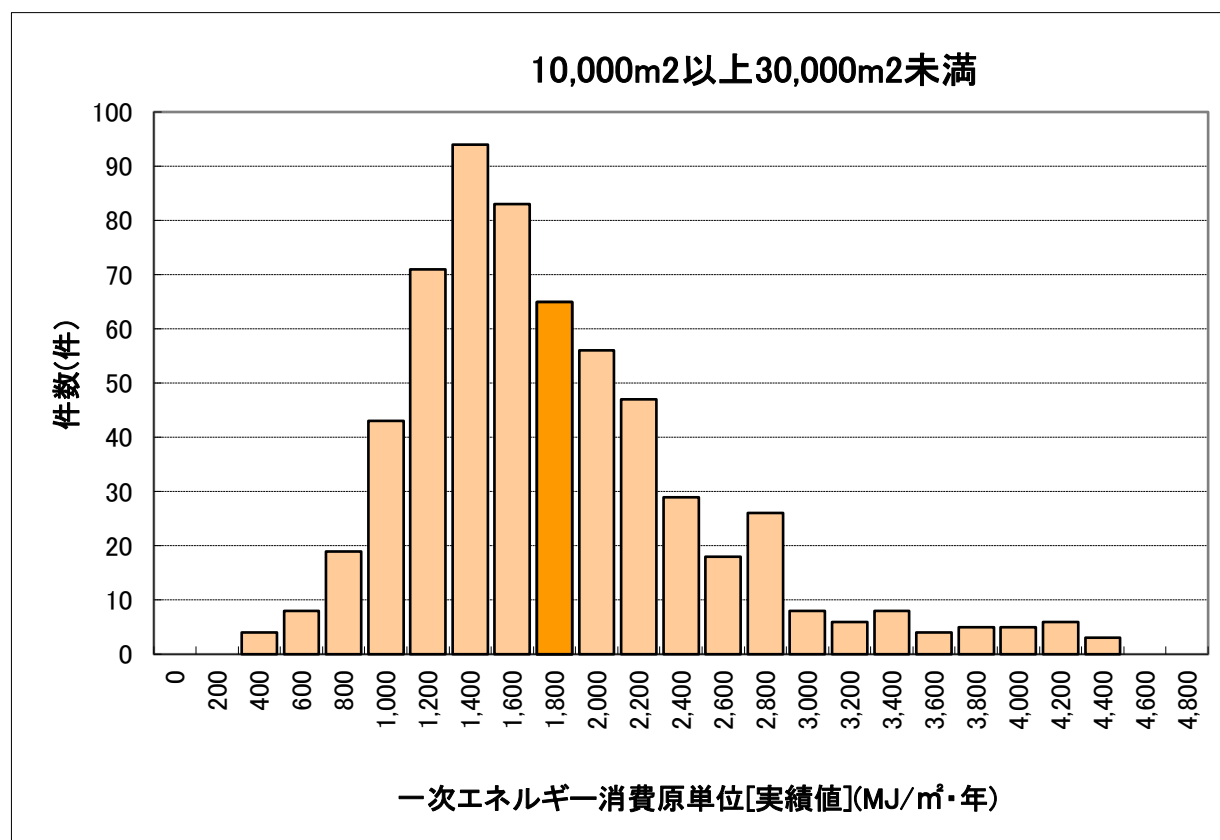
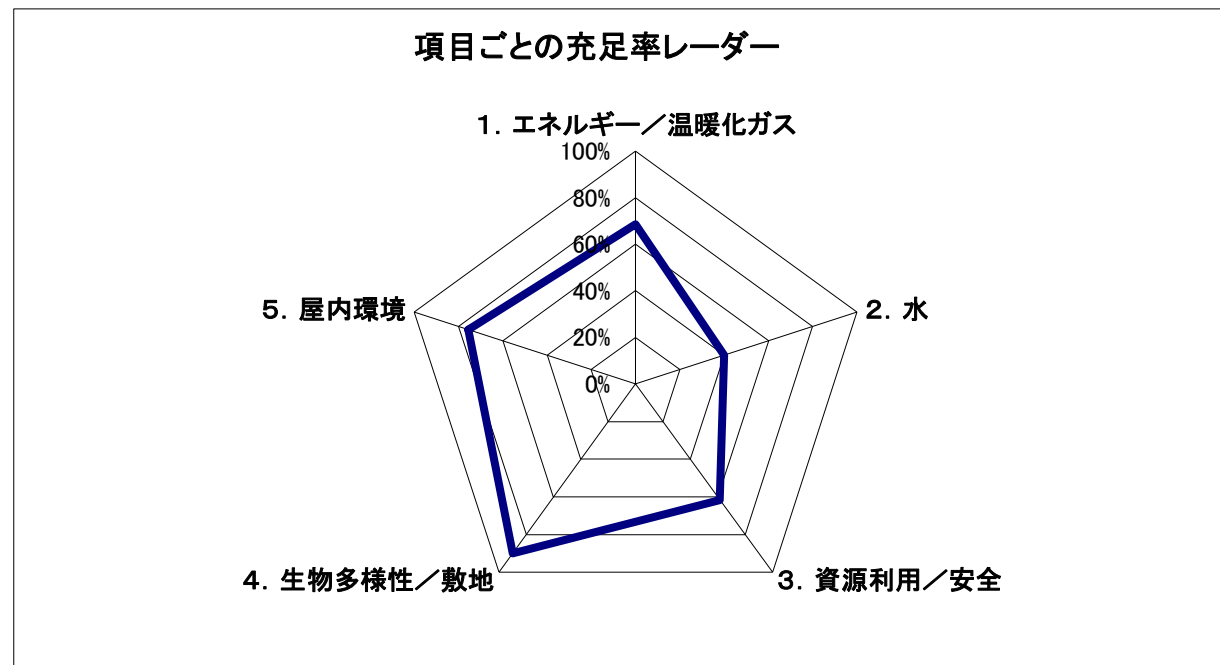
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,843.0 MJ/m ² ・年
1.0	1	根拠等	省エネ基準への適合(1.2:レベル3以上)、目標設定、モニタリング実施(年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	1,843.0 MJ/m ² ・年
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値との比較を行う	二次エネルギー(*)	188.8 kWh/m ² ・年
		根拠等	統計平均値は、2,068MJ/m ² 年より、C/S=1,843/2,068=0.891≦0.92	CO2排出量(*)	95.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	実績値を使用	一次エネルギー(実績値)	1,843.0 MJ/m ² ・年
		根拠等		二次エネルギー(*)	188.8 kWh/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	CO2排出量(*)	95.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率		
		根拠等	特になし		
24.0	35	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	1,867.0 L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料	水使用量(計画値)	743.0 L/m ² ・年
		根拠等	計算値:743L/m ² ・年		
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
1.0	5	2.3 水使用量(実績値)	実績値を使用	水使用量(実績値)	1,867.0 L/m ² ・年
		根拠等			
4.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	: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	新耐震基準への適合	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	建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	特になし		
		根拠等			
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
		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	特になし		
3.0		② 非構造材料	ビニル系床材であるフリータイルを使用	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
		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	等級1相当	経過年数+今後の想定耐用年	- 年
		根拠等			
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	別途計算式による	更新年数の平均値	21 年
		根拠等			
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	重要負荷(排水ポンプ等)への電力供給、信頼性の高い非常用発電機の設置	自給率向上の取組数	2 項目
		根拠等			
3.0		3.4.3 維持管理	業務手順、インスペクション、ガラス・照明の清掃記録	維持管理に関する取組数	6 ポイント
		根拠等			
12.3	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	: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	4.1 生物多様性の向上	基準に基づく外来生物種は使用しない	なし	
		根拠等	自生種の採用、緑化率20%以上、利用者・周辺住民が自然に親しめる緑化計画(ラウンジ)	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	土壌汚染の要措置区域外	なし	
		4.3 公共交通機関の接近性			
		4.3.1 公共交通機関の接近性	東京メトロ豊洲駅に近接	鉄道駅またはバス停からの距離	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		
		4.4 自然災害リスク対策	自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料(自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料)リスク3種類(高潮・液状化・地震)に該当、対策有り(高潮・液状化・地震)	リスクの合計数	3 種類
		根拠等			
18.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	: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 日光利用	建築物衛生管理法による空気質測定実施記録	なし	
4.0		5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
		根拠等	開口率:15%以上20%未満	開口率	17.1 %
5.0		5.1.2 日光利用設備	ラウンジ上部にトップライト、吹抜を利用した採光計画	日光利用設備	2 種類
		5.2 自然換気性能			
		根拠等	自然換気有効開口面積が居室床面積の1/30以上	自然換気有効開口面積	43.8 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	事務室の天井:2.5m	天井高	2.5 m以上
11.3	15	合計			



環境性能の特徴

- ・ラウンジ上部のトップライト、吹抜を利用した採光計画により、屋光利用を積極的に行っている。
- ・テナントと協働での省エネ活動により、建物での消費エネルギー低減に配慮している。
- ・自生種の採用、ラウンジ周囲の植栽により利用者が自然に親しめる緑化計画である。
- ・東京メトロ豊洲駅に近接しており、利便性の高い立地である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄