

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】(2021年SDGs対応) v1.1

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	FORE CAST桜橋	敷地面積	1,367 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区八丁堀四丁目5番4号	建築面積	1,218 m ²	評価の実施日	2022年4月15日
用途地域	商業地域	延床面積	7,495 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	事務所	階数	地上9階	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	1985年4月26日	構造	SRC造	確認日	2022年4月15日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	711 人	確認者	青柳 正幸
		年間使用時間		不動産評価員番号	ふ-001114-27

評価結果		S ランク: ★★★★★ ≥		78
72.2 /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

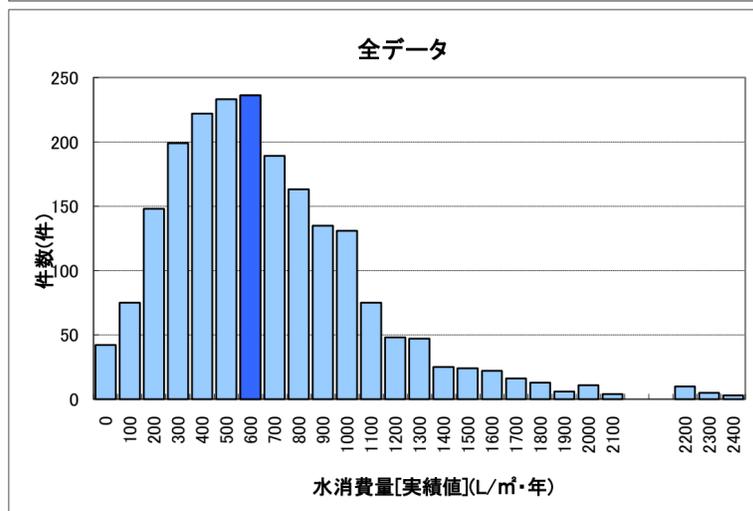
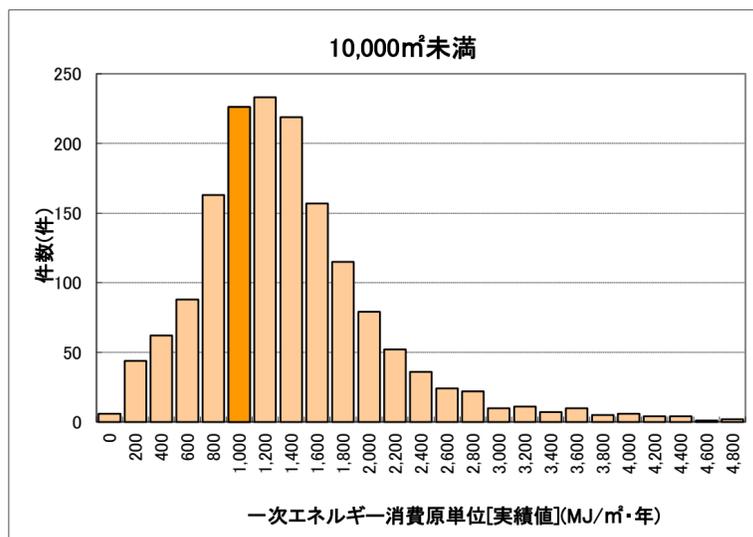
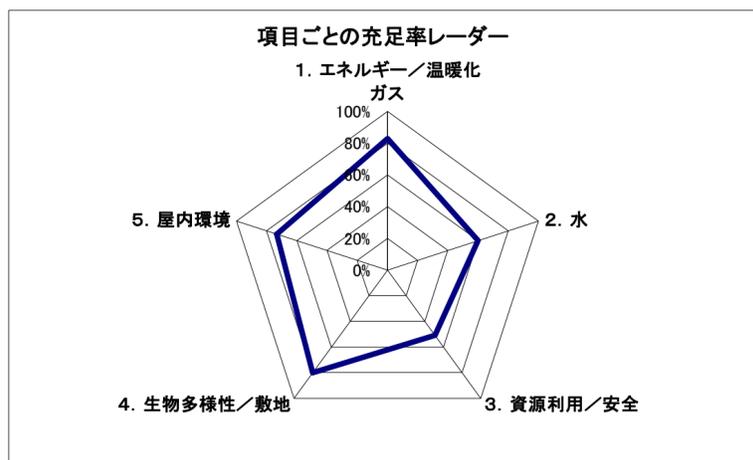
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値
評価	最大加点	必須項目		
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
1.0	1	根拠等	BEI基準値以下	一次エネルギー(目標値)
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		MJ/m ² ・年
		根拠等	BEI=0.75	一次エネルギー(計画値)
				MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)
				kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)
				kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		一次エネルギー(実績値)
		根拠等	1057.1MJ/m ² ・年	1,057.1 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)
				kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)
				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		
		根拠等	導入なし	利用率
				0.0 %
29.0	35	合計		

2. 水		指標		評価値
評価	最大加点	必須項目		
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制		
2.0	5	根拠等	目標設定有、モニタリング実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)
		2.1 水使用量(計算値)		L/m ² ・年
		根拠等	オフィス水計算ソフトに基づいて計算	水使用量(計画値)
				1,049.2 L/m ² ・年
0		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)
		根拠等	662.7L/m ² ・年	662.7 L/m ² ・年
6.0	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		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等	新耐震基準への適合 竣工1985年	なし
3.0		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
		3.1.1 耐震性		
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性	
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等	免震装置の導入なし	
2.0	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	
		① 躯体材料	リサイクル材の導入無し	リサイクル材品目数(非構造材)
		② 非構造材料	リサイクル材の導入無し	0 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		
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数
				年
2.2	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	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		更新年数の平均値
		根拠等	発電機30年 受電盤25年 水槽25年 ポンプ15年 空調15年	22 年
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		自給率向上の取組数
		根拠等	取組無し	0 項目
		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数
		根拠等	(3)(4)(5)実施	6 ポイント
		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等	対策無し	
10.2	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		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		
8.0	10	根拠等	自ら導入していない	なし
		4.1 生物多様性の向上		
		根拠等	(1) (3)	②取組表による場合のポイント
				2 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	該当無し	なし
		4.3 公共交通機関の接近性		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等	八丁堀駅徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離
				3 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		
		根拠等	水害・液状化・地震リスク有 対策有	リスクの合計数
				3 種類
16.0	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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
		根拠等	衛生管理基準の準拠	なし
3.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0		5.1.1 自然採光		開口率
		根拠等	2F事務所 面積1035m ² 開口面積127.39m ²	12.3 %
		5.1.2 昼光利用設備		昼光利用設備
		根拠等	無	0 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等	2F事務所 面積1035m ² 換気開口面積86.07m ² 割合1/12	自然換気有効開口面積
				86.1 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等	6F事務所天井高2.6m	天井高
				2.6 m以上
11.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・1～7Fがオフィス、8～9Fが住居用途でオフィス部分のみの評価
- ・エネルギー使用量について実績値の評点が高い
- ・敷地内に植栽があり、積極的に緑化に努めている
- ・窓面積の割合が高く自然換気が十分に可能である。