

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】(2021年SDGs対応版)

評価結果

v1.2.2

建物概要							
建物名称	KDX豊洲グランスクエア	敷地面積	20,449	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	東京都江東区	建築面積	7,046	m ²	評価の実施日	2024年10月8日	
用途地域	準工業地域、準防火地域	延床面積	63892.86	m ²	作成者	米田 拓朗	
建物用途	事務所	階数	地上10F		不動産評価員番号	ふ-001471-29	
竣工年月	2008年4月28日	構造	S造		確認日	2024年11月29日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	4,000	人	確認者	米田 拓朗	
		年間使用時間		時間/年	不動産評価員番号	ふ-001471-29	

評価結果									
73.2 /100		合計				S ランク: ★★★★★	Ⅳ	78	
(得点 / 満点)						A ランク: ★★★★★	Ⅳ	66	
						B+ランク: ★★★★★	Ⅳ	60	
						B ランク: ★★★★★	Ⅳ	50	
ポイントは小数点第1位までの表示とする									

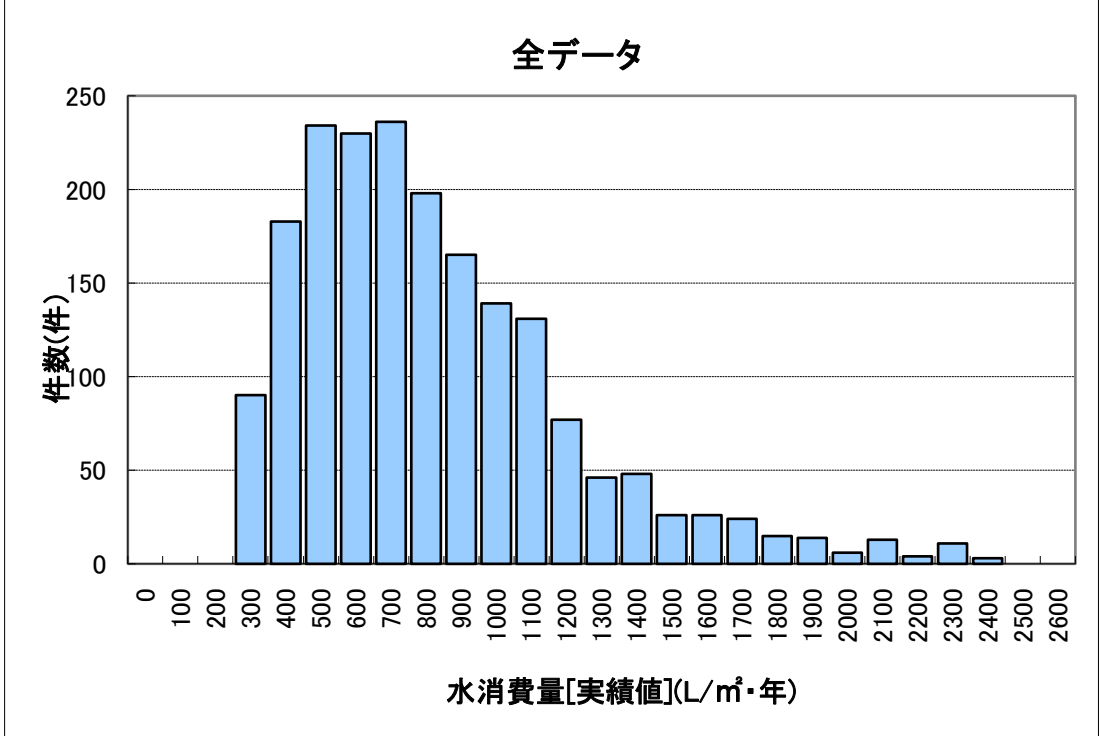
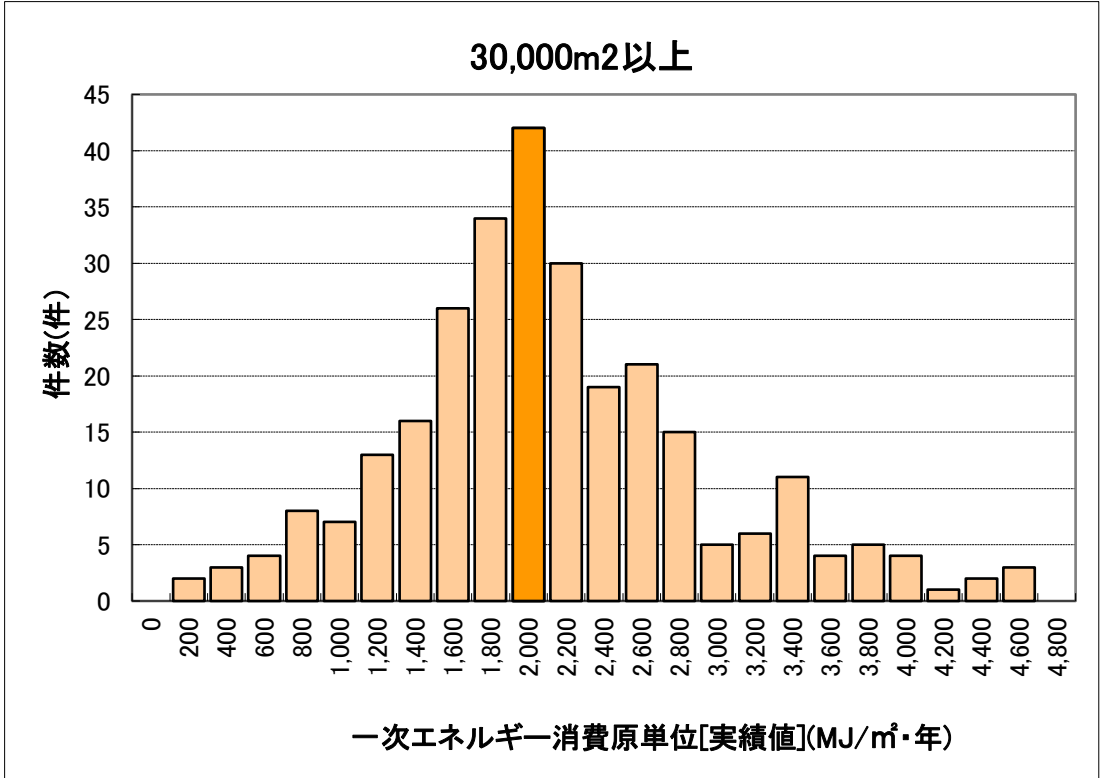
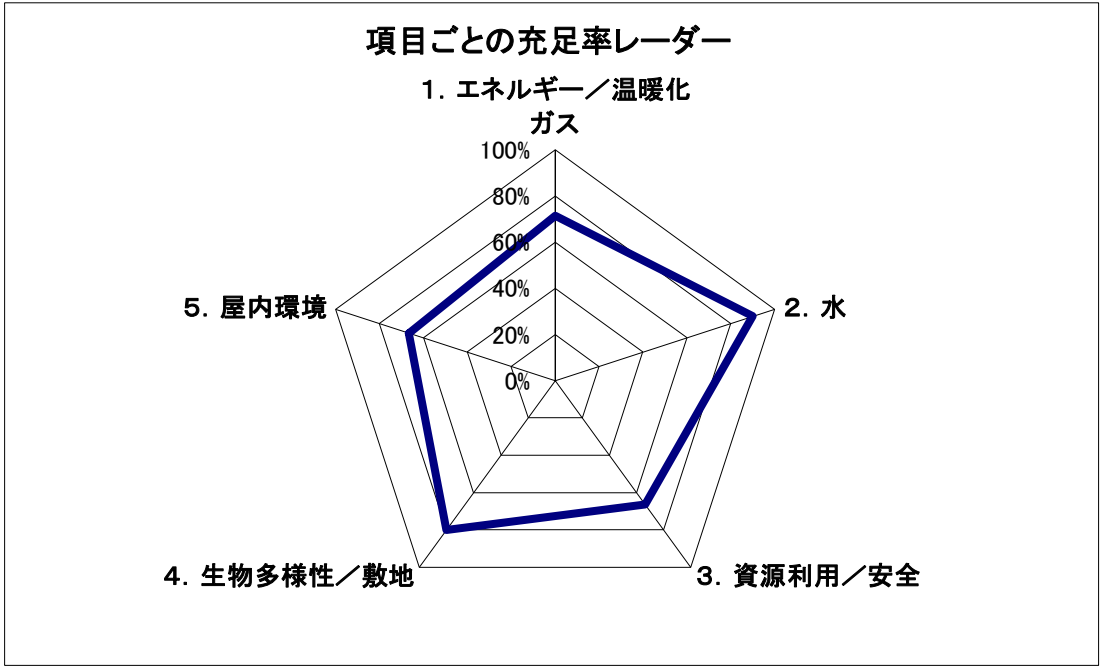
1. エネルギー／温暖化ガス							
評価	最大加点	必須項目	指標	(*は参考値)	評価値		
適合		根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	2,145	MJ/m ² ・年	
1.0	加点 1	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定					
18.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	2,166.8	MJ/m ² ・年		
		根拠等	実績値より	二次エネルギー(*)	222.0	kWh/m ² ・年	
				CO ₂ 排出量(*)	106.0	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)	2,166.8	MJ/m ² ・年		
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)	222.0	kWh/m ² ・年	
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	CO ₂ 排出量(*)	106.0	kg-CO ₂ /m ² ・年	
			CO2排出量を算出する係数は0.477 k g -CO2/kWh (電気)				
	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	導入していない	利用率		%	
25.0	35	合計					

2. 水							
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値			
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)	570.9	L/m ² ・年	
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定				
		根拠等	オフィス水計算ソフト参照	水使用量(計画値)	482.0	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)					
		根拠等	水使用量実績一覧参照	水使用量(実績値)	570.9	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		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし			
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	新耐震基準に適合				
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					
		根拠等	導入していない				
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	①と②の平均で評価する				
3.0		3.2.1 再生材利用率					
		① 躯体材料	使用していない				
5.0		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)	3	品目	
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	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	
3.2	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／バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均				
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔					
		根拠等	計算式参照	更新年数の平均値	22	年	
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		自給率向上の取組数	2	項目	
		根拠等	1)、3)				
3.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	8	ポイント	
		根拠等	1)、2)、4)、5)、7)				
3.0		3.4.4 バリアフリー対策					
		根拠等	建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている				
13.2	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		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	なし			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない				
		根拠等	1)、3)、4)、5)	②取組表による場合のポイント数	4	ポイント	
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生					
		根拠等	土壤汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし			
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性					
3.0		4.3.1 公共交通機関の接近性					
		根拠等	東雲駅より徒歩15分	鉄道駅またはバス停からの距離	15	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	リスクの合計数は3種あり、有効な防災対策を行っている	リスクの合計数	3	種類	
16.0	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		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	なし			
			建築物環境衛生管理基準に準拠				
5.0	5	5.1 屋光利用	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					
		根拠等	計算式参照	開口率	29.4	%	
5.0		5.1.2 屋光利用設備		屋光利用設備	2	種類	
		根拠等	屋光利用設備が2種ある				
1.0	5	5.2 自然換気性能		自然換気有効開口面積		m ²	
		根拠等	レベル3を満たさない				
4.0	5	5.3 眺望・視環境		天井高	2.7	m以上	
		根拠等	天井高2.7m以上、かつすべての執務者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置				
10.0	15	合計					



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用計算値・実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準に適合している。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・公共交通機関(鉄道駅)から徒歩15分圏内であり、利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も比較的良好である。