

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) v1.1

評価結果

建物概要							
建物名称	ピサイド木場	敷地面積	1,848	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	東京都江東区木場2-17-16	建築面積	889	m ²	評価の実施日	2022年9月20日	
用途地域	商業地域、準工業地域、防火地域	延床面積	5,717	m ²	作成者	福士 明子	
建物用途	事務所	階数	地上7F		不動産評価員番号	ふ-001189-27	
竣工年月	1991年8月27日	構造	S造		確認日	2022年9月27日	
直近の大規模改修実施年月	2022年9月1日	平均居住人員	1,000	人	確認者	福士 明子	
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27	

評価結果							
72.2	/100	合計			S ランク:★★★★★	≧	78
(得点	/満点)				A ランク:★★★★	≧	66
					B+ランク:★★★	≧	60
					B ランク:★★	≧	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)	1,254	MJ/m ² ・年	
	加点点1	根拠等	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(前年度比1%減目標)				
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	1,267.0	MJ/m ² ・年	
		根拠等	C/S=実績値1267.87/統計平均値1676=0.756<0.76	二次エネルギー(*)	129.8	kWh/m ² ・年	
			二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	CO2排出量(*)	61.9	kg-CO ₂ /m ² ・年	
			CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)				
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	一次エネルギー(実績値)	1,267.0	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(*)	129.8	kWh/m ² ・年	
			二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	CO2排出量(*)	61.9	kg-CO ₂ /m ² ・年	
			CO2排出量を算出する係数は0.477kg-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	導入なし	利用率	0.0	%	
28.0	35	合計					

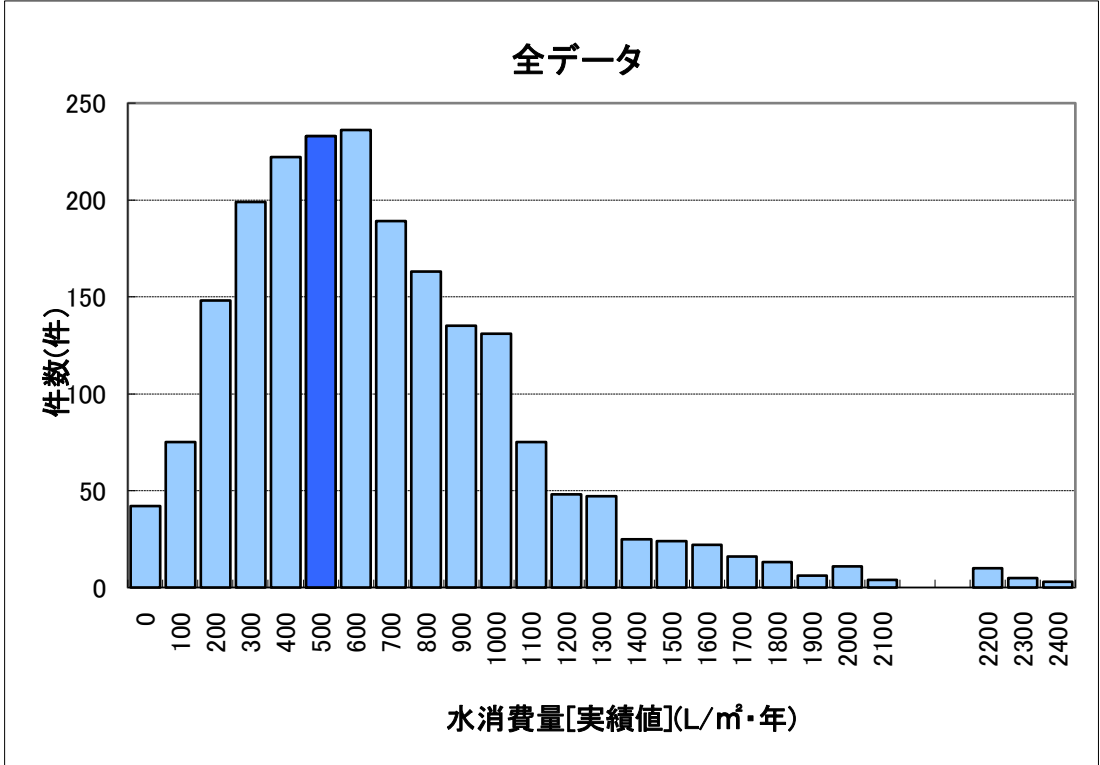
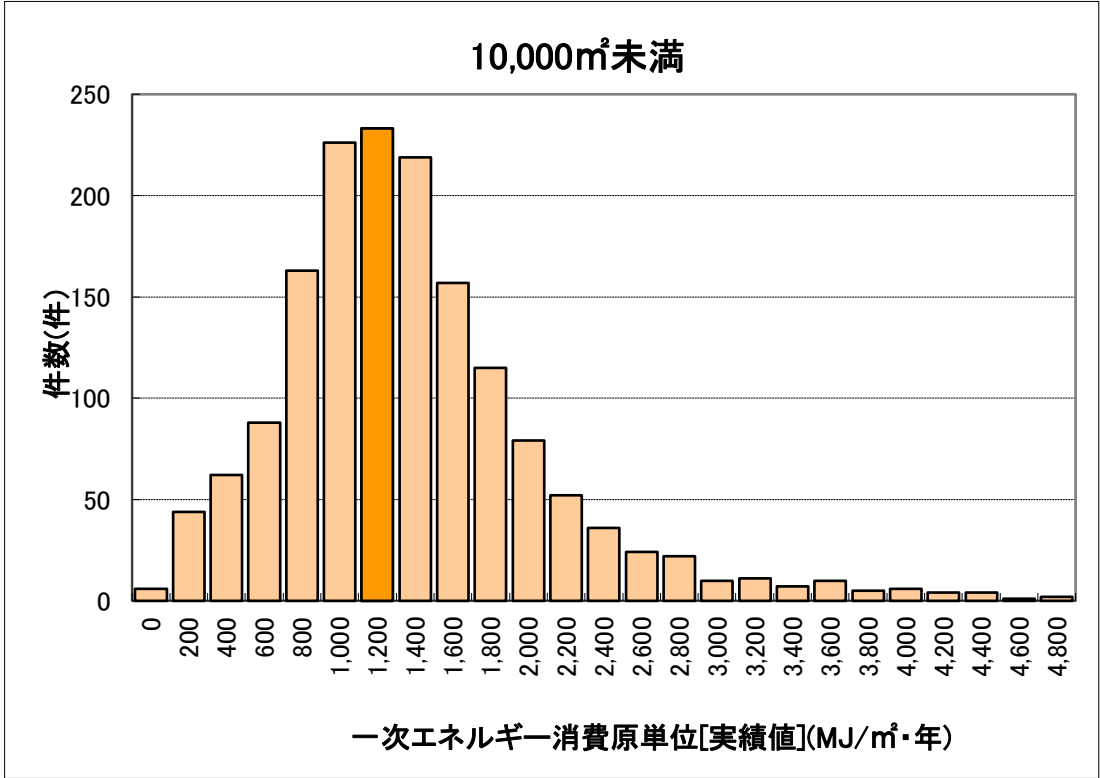
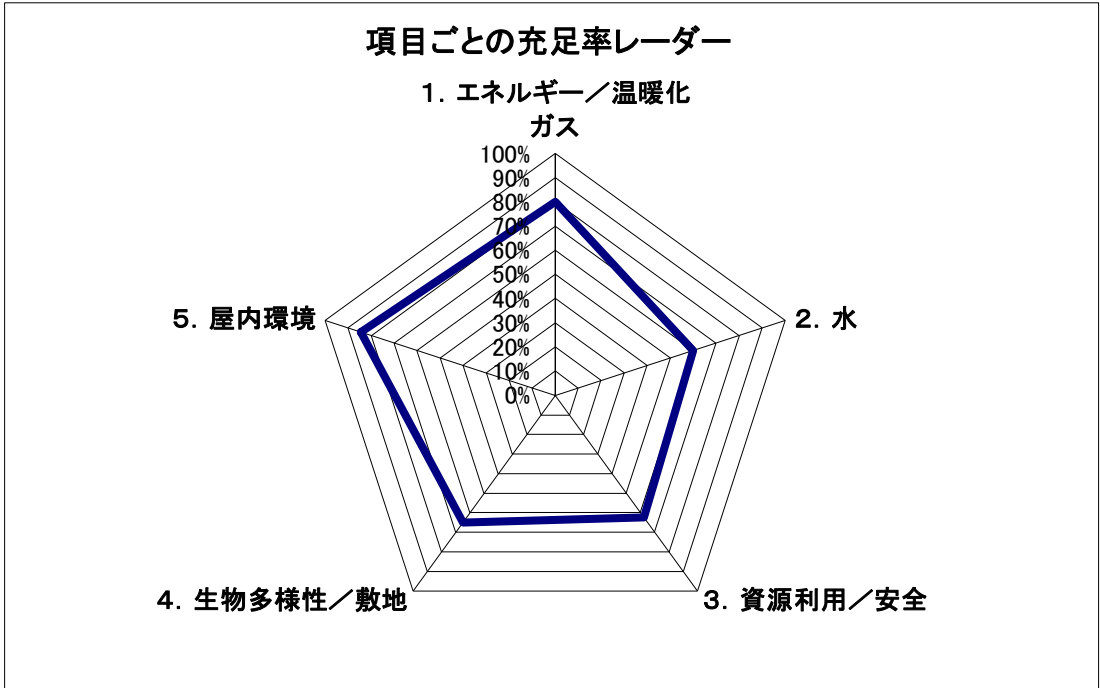
2. 水							
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値		
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	552.0	L/m ² ・年	
		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定(前年度比1%減目標)				
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(計画値)	990.0	L/m ² ・年	
		根拠等	算定ソフト使用、手洗い器、湯沸かしは統計値を使用				
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない				
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	558.0	L/m ² ・年	
		根拠等	水使用量実績値一覧参照				
6.0	10	合計					

3. 資源利用／安全							
評価	最大加点点	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			
		根拠等	新耐震基準に適合				
3.0	5	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				
3.0		3.1.1 耐震性	根拠等				
		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				
		根拠等	免振装置を設置していない				
	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				
		3.2.1 再生材利用率	① 躯体材料				
3.0			特にリサイクル資材を用いていない				
4.0			② 非構造材料				
			ビニル床材、タイルカーペット	リサイクル材品目数(非構造材)	2	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	経過年数+今後の想定耐用年数		年	
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている				
3.0	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	根拠等	更新年数の平均値	23	年	
		根拠等	高圧受電盤25、受水槽25、高架水槽25、空調機15				
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	自給率向上の取組数		項目	
		根拠等	取組みが行われていない				
4.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	9	ポイント	
		根拠等	業務仕様、業務手順、インスペクション、EMS				
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等				
		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				
12.5	20	合計					

4. 生物多様性／敷地							
評価	最大加点点	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			
		根拠等	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				
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	②取組表による場合のポイント	1	ポイント	
		根拠等	保全すべき自然資源がない				
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	なし			
		根拠等	土壤汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定(要措置区域)にない				
		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	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内	
5.0		根拠等	鉄道駅から徒歩2分				
		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				
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等	リスクの合計数	2	種類	
		根拠等	該当リスク2種(水害、液状化)				
13.0	20	合計					

5. 屋内環境							
評価	最大加点点	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			
		根拠等	空気環境測定の実施記録有				
3.7	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3				
4.0		5.1.1 自然採光	根拠等	開口率	16.3	%	
		根拠等	開口率15%以上				
3.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	昼光利用設備		種類	
		根拠等	特になし				
5.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	58.1	m ²	
		根拠等	自然換気有効開口面積が居室床面積の1/15以上				
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.7	m以上	
		根拠等	事務室の天井高2.7m以上				
12.7	15	合計					

ピサイド木場



環境性能の特徴

- ・エネルギー仕様、水使用実績は当該規模のオフィスビルの標準程度の水準にある。
- ・新耐震基準に適合している。
- ・公共交通機関(駅)から徒歩3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、昼光利用、天井高等の屋内環境も良好である。