

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)

評価結果

v1.1

建物概要					
建物名称	オリックス八重洲通ビル	敷地面積	696 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1丁目5番1号	建築面積	546 m ²	評価の実施日	2022年11月21日
用途地域	商業地域・防火地域	延床面積	4,894 m ²	作成者	西川 弘将
建物用途	事務所	階数	地上10F 地下1F	不動産評価員番号	ふ-001144-27
竣工年月	2017年8月31日	構造	S造	確認日	2022年11月21日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	150 人	確認者	西川 弘将
		年間使用時間	1,960 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001144-27

評価結果				
76.8 /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			: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		
0.0	加点点 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(目標値)	1,321 MJ/m ² ・年
20.0	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)	1,321.0 MJ/m ² ・年
		実績値との比較	C/S=0.788	二次エネルギー(*)	135.3 kWh/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	CO2排出量(*)	68.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
		実績値を使用		一次エネルギー(実績値)	1,321.0 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)	135.3 kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	68.4 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	利用率	- %
		特になし			
27.0	35	合計			

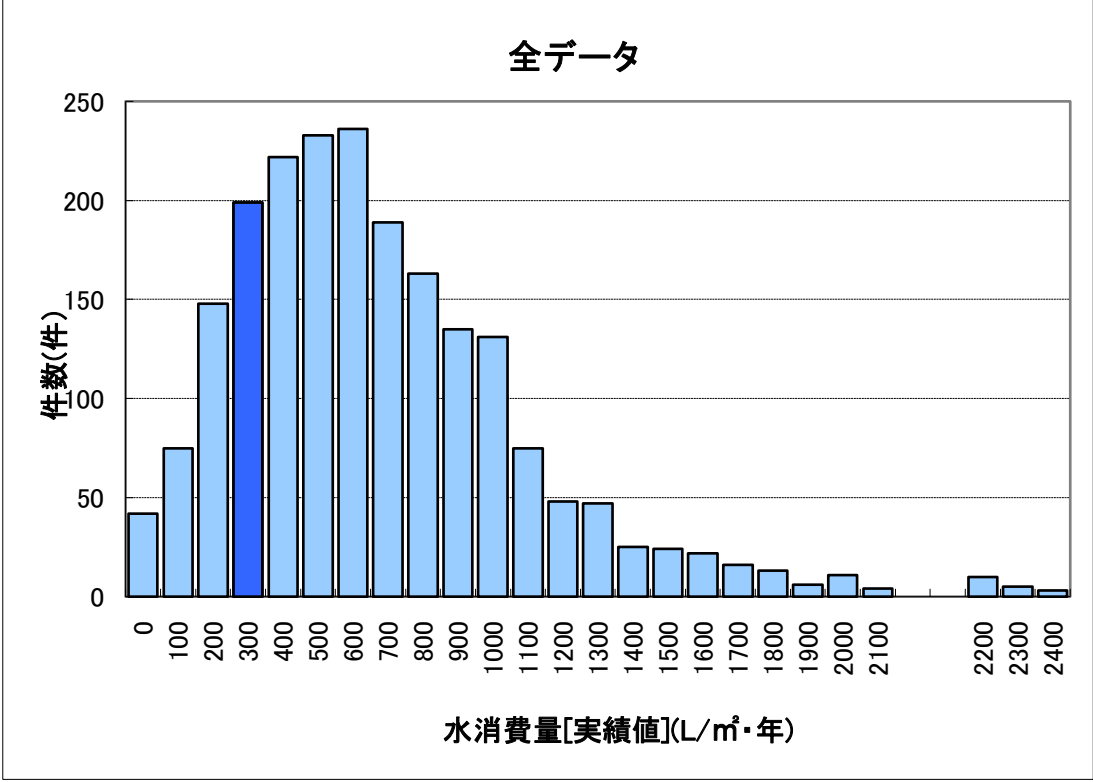
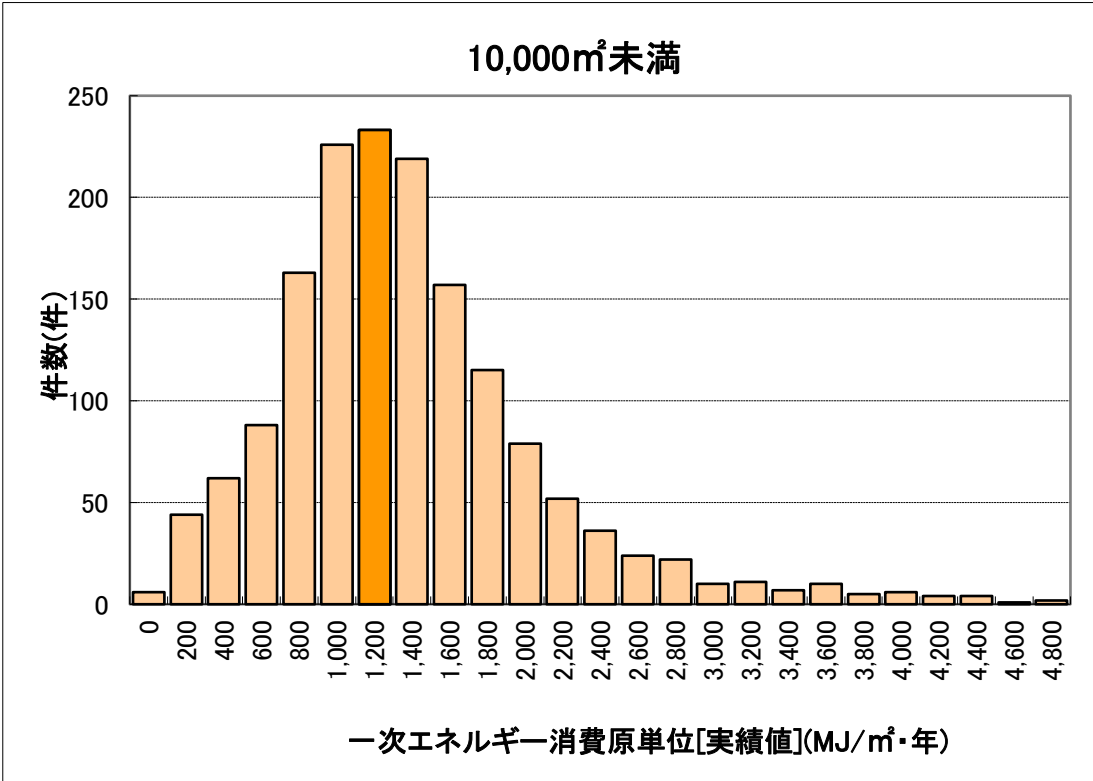
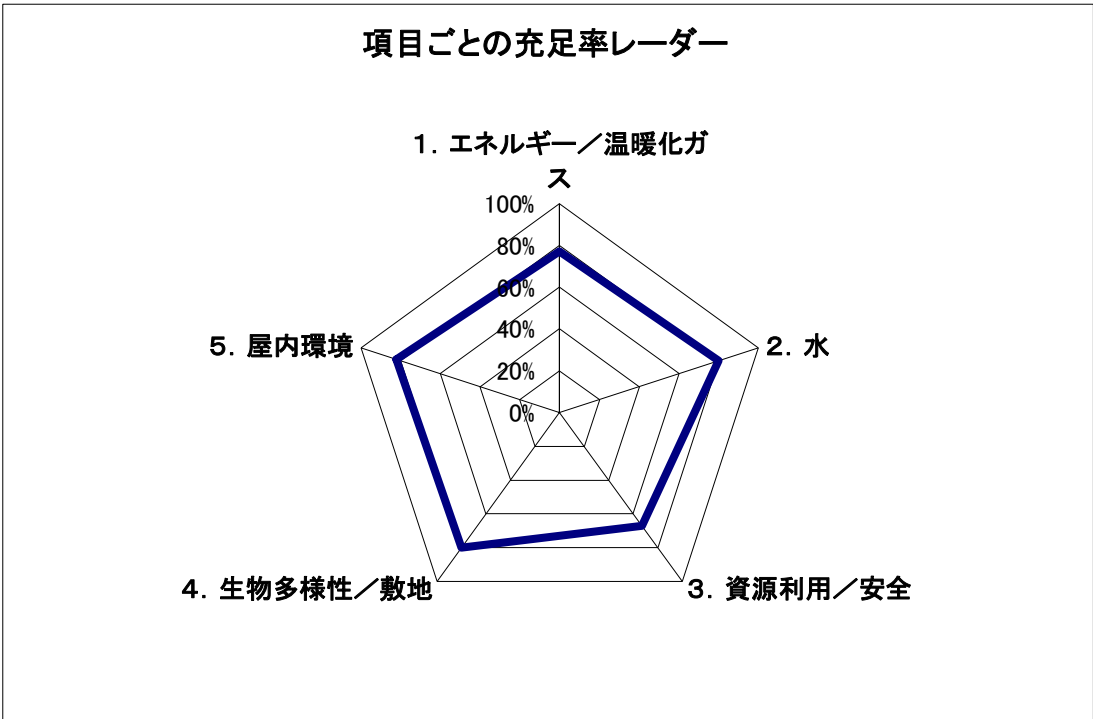
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合			:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料	水使用量(目標値)	347.0 L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(計画値)	722.0 L/m ² ・年
		計算値:722L/㎡・年			
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	347.0 L/m ² ・年
		実績値を使用			
8.0	10	合計			

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			:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等	新耐震基準への適合	なし	
5.0	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		
5.0		3.1.1 耐震性	根拠等	必要保有水平耐力について、50%増の耐震性を有する	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等	特になし	
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		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		
4.0		② 非構造材料	天井材にダイロートン、屋上庭園床にエコウッド	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	- 年
		建築基準法に則っており、等級1相当			
2.0	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	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	根拠等	更新年数の平均値	22 年
		別途計算式による			
2.0		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	1 項目
		防災負荷以外への電力供給			
1.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	0 ポイント
		特になし			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等	特になし	
13.5	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			: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		
		根拠等	外来生物法遵守	なし	
8.0	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	2 ポイント
		自生種の採用(アオキ・ヤマボウシ)、自然に親しめる環境の確保			
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	要措置区域外	
		対策不要は対象外		なし	
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	根拠等	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		八丁堀駅から徒歩3分以内			
		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	3 種類
		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)洪水・高潮・液状化・地震リスクあり、3種類対策あり。			
16.0	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			: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	空気環境測定の実施記録有り	なし	
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	根拠等	開口率	26.0 %
		開口率≥20%			
3.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	昼光利用設備	0 種類
		特になし			
4.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	18.3 m ²
		自然換気有効開口：1/30以上			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.7 m以上
		2.8mであり、十分な視環境を有する			
12.3	15	合計			

オリックス八重洲通ビル



環境性能の特徴

- ・エネルギーの実績値は統計データの上位の範囲にあり、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・非構造部にリサイクル材を採用しており、建築躯体の耐用年数が等級1相当である。
- ・生物多様性/敷地の項目において、八丁堀駅に近接する立地、自然災害リスクの多い立地に位置しているが、対策を講じている。
- ・自然採光開口率が十分に確保されている。

CASBEE[®]-不動産【店舗】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【店舗】(2021年SDGs対応版)

評価結果

v1.1

建物概要					
建物名称	オリックス八重洲通ビル	敷地面積	696 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1丁目5番1号	建築面積	546 m ²	評価の実施日	2022年11月21日
用途地域	商業地域・防火地域	延床面積	257 m ²	作成者	西川 弘将
建物用途	コンビニ店舗	階数	地上10F 地下1F	不動産評価員番号	ふ-001144-27
竣工年月	2017年8月22日	構造	S造	確認日	2022年11月21日
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	52・772.15 人	確認者	西川 弘将
		年間使用日数	365 日/年	不動産評価員番号	ふ-001144-27

評価結果					
77.3 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★ ≥ 78 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		: 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			
0.0	加点点 1	根拠等	一次エネルギー(目標値)	6,634 MJ/m ² ・年	
		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			
25.0	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)	6,634.0 MJ/m ² ・年	
		実績値との比較	二次エネルギー(*)	679.7 kWh/m ² ・年	
		C/S=0.468	CO2排出量(*)	343.3 kg-CO ₂ /m ² ・年	
5.0	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)	6,634.0 MJ/m ² ・年	
		実績値を使用	二次エネルギー(*)	679.7 kWh/m ² ・年	
			CO2排出量(*)	343.3 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	利用率	- %	
		特になし			
33.0	35	合計			

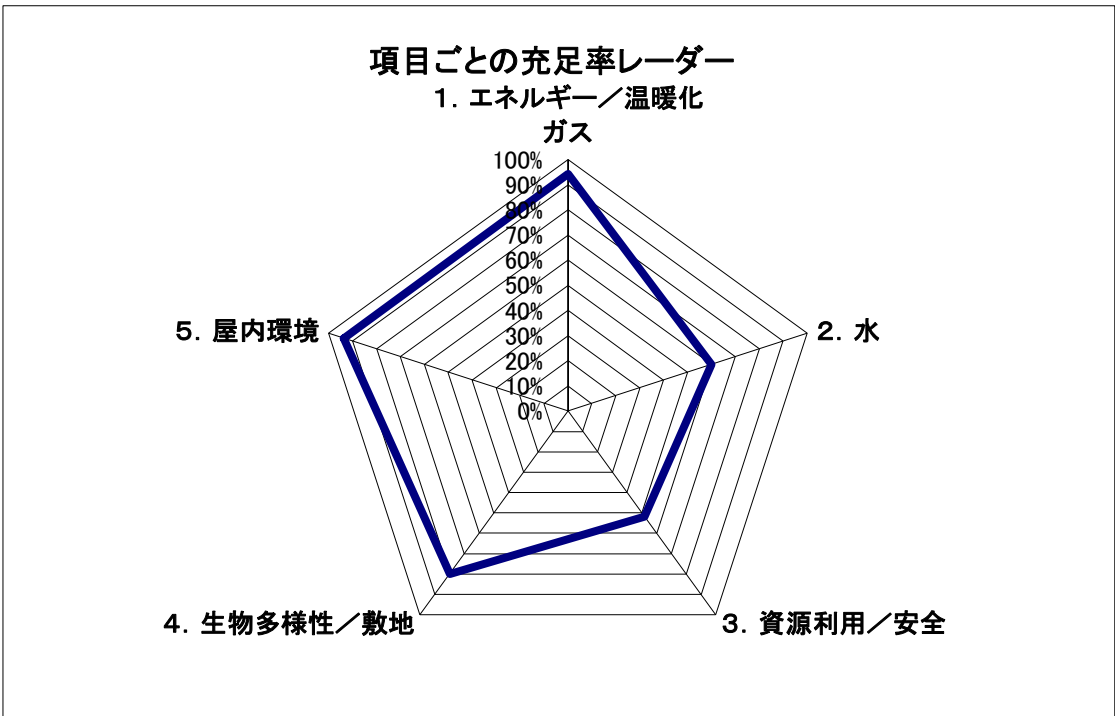
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		: 目標設定、モニタリング、運用管理体制			
		根拠等	水使用量(目標値)	1,347.0 L/m ² ・年	
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)			
		根拠等	水使用量(計画値)	9,133.0 L/m ² ・年	
		計算値:9,133L/m ² ・年			
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	水使用量(実績値)	1,347.0 L/m ² ・年	
		実績値を使用			
6.0	10	合計			

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		: 新耐震基準への適合またはIs値、If値			
		根拠等	なし		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等			
5.0		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			
		必要保有水平耐力について、50%増の耐震性を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等			
		特になし			
3.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		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		
1.0		② 非構造材料	特になし		
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目	
		根拠等	取組数	0 ポイント	
		特になし			
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	- 年	
2.0	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	2.4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	更新年数の平均値	22 年	
		別途計算式による			
2.0		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	1 項目	
		防災負荷以外への電力供給			
1.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	維持管理に関する取組数	0 ポイント	
		特になし			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
		特になし			
13.0	25	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		: 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			
		根拠等	なし		
		外来生物法遵守			
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	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			
[対策不要は対象外]		根拠等			
		要措置区域外			
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			
		根拠等	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内	
		八丁堀駅から徒歩8分以内			
		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	3 種類	
		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)洪水・高潮・液状化・地震リスクあり、3種類対策あり。			
16.0	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		: 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	なし		
		空気環境測定の実施記録有り			
3.7	4	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	37.8 %	
		開口率≥15%			
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	昼光利用設備	0 種類	
		特になし			
3.7	4	5.2 自然換気性能	※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。		
		根拠等			
		コンビニのため、評価対象外			
2.0	2	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	天井高	3.0 m以上	
		3.71mであり、十分な視環境を有する			
9.4	10	合計			

オリックス八重洲通ビル



環境性能の特徴

- ・エネルギーの実績値は統計データの上位の範囲にあり、エネルギー／温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・非構造部にリサイクル材を採用しており、建築躯体の耐用年数が等級1相当である。
- ・生物多様性／敷地の項目において、八丁堀駅に近接する立地、自然災害リスクの多い立地に位置しているが、対策を講じている。
- ・自然採光開口率が十分に確保されている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

オリックス八重洲通ビル