

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

v1.2.3

建物概要					
建物名称	オリコ博多駅南ビル	敷地面積	527 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	福岡県福岡市博多区博多駅南3丁目7番30号	建築面積	439 m ²	評価の実施日	2024年11月25日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	2873.56 m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	事務所	階数	地上7階	不動産評価員番号	ふー000924-26
竣工年月	2002年8月12日	構造	S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	130 人	確認者	
		年間使用時間	2,390 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
78.2 /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	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		
1.0	加点 1	実績値レベル4。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)	1,105	MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,139.3	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	116.7	kWh/m ² ・年
		C/S=1139.3/1676=0.68	CO ₂ 排出量(*)	47.5	kg-CO ₂ /m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出			
		CO ₂ 排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.407として算出			
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)	1,139.3	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	116.7	kWh/m ² ・年
		2023/4-2024/3実績値	CO ₂ 排出量(*)	47.5	kg-CO ₂ /m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出			
		CO ₂ 排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.407として算出			
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	0.0	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等			
		自然エネルギーなし			
31.0	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		
		目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	914.9	L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	487.2	L/m ² ・年
		根拠等			
	0	2.2 水使用量(仕様評価)			
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	914.9	L/m ² ・年
		根拠等			
		2023/4-2024/3実績値			
8.0	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		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし		
3.0		3.1.1 耐震性	2002年築、新耐震基準に適合		
		根拠等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		建築基準法に準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		揺れを抑える装置を導入していない			
3.0	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		
		3.2.1 再生材利用率			
5.0		① 躯体材料	高炉セメント使用		
1.0		② 非構造材料	導入なし		
		リサイクル材品目数(非構造材)	0	品目	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
		3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)		
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	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
		根拠等	受変電25、水槽30、ポンプ類20、空調15		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	23	年
		根拠等	取組みなし		
5.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	0	項目
		根拠等	1),2),3),4),5),6)について取り組み		
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	13	ポイント
		根拠等	バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
12.2	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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし		
		根拠等	自ら導入していない。		
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	1)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	1 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	要措置区域に該当しない		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性	なし		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
5.0		根拠等	0		
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	鉄道駅またはバス停からの距離	0	分圏内
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	水害・地震動リスクに該当するがいずれも対策あり	リスクの合計数	2 種類
15.0	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		
		質問票にて回答	なし		
5.0	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	開口率計算	開口率	21.1 %
5.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	トップライト・ハイサイドライトあり	昼光利用設備	2 種類 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等	開口率計算。1/50<1/29.3	自然換気有効開口面積	10.2 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	天井高2.7m、窓あり	天井高	2.7 m以上
12.0	15	合計			

オリコ博多駅南ビル

