

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	壺川スクエアビル	敷地面積	5,294	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	沖縄県那覇市壺川3丁目3番5号	建築面積	1,609	m ²	評価の実施日	2024年12月16日	
用途地域	商業地域	延床面積	14913.1	m ²	作成者	山田昭博	
建物用途	事務所	階数	地上11F塔屋1F		不動産評価員番号	ふ-000869-30	
竣工年月	2009年6月26日	構造	S造		確認日		
直近の大規模改修実施年月	Nov-20	平均居住人員	1,500	人	確認者		
		年間使用時間	5,400	時間/年	不動産評価員番号		

評価結果									
69.4 /100		合計				S ランク:★★★★★	Ⅲ	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					
1.0	加点点	1.2評価レベル3以上なのでクリア同等とみなす。エネルギー消費量の目標設定 モニタリングの実施 運用管理体制の実施 テナントとオーナーが共同でエネルギー削減へ取組んでいる	一次エネルギー(目標値)		2,195	MJ/m ² ・年	
15.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		2,217.5	MJ/m ² ・年	
		C/S=評価建物の一次エネルギー÷基準となる一次エネルギー	二次エネルギー(*)		227.2	kWh/m ² ・年	
			CO ₂ 排出量(*)		18.4	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)		2,217.5	MJ/m ² ・年	
		一次エネルギー消費量÷対象部分の床面積＝一次エネルギー使用量の合計	二次エネルギー(*)		227.2	kWh/m ² ・年	
			CO ₂ 排出量(*)		18.4	kg-CO ₂ /m ² ・年	
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)					
3.0	5	1.4 自然エネルギー					
		利用率			0.0	%	
22.0	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					
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)		843.0	L/m ² ・年	
		オフィス水計算ソフトによる。	水使用量(計画値)		799.0	L/m ² ・年	
	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)		852.0	L/m ² ・年	
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					
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし				
3.0		3.1.1 耐震性					
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能					
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制					
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する				
5.0		① 躯体材料					
		② 非構造材料					
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制					
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年数		50	年	
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／バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均				
4.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値		25	年	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数		-	項目	
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数		11	ポイント	
3.0		3.4.4 バリアフリー対策					
13.0	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					
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし				
[4.2対象外の時は点数を倍]		②取組表による場合のポイント数			3	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					
[対策不要は対象外]							
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	鉄道駅またはバス停からの距離		1	分圏内	
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮					
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数		3	種類	
17.0	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					
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	開口率		32.0	%	
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備		-	種類	
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積		-	m ²	
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高		2.7	m以上	
11.3	15	合計					

