

CASBEE[®]-不動産【オフィス】評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

建物概要						
建物名称	博多冷泉町ビル	敷地面積	452	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	建築面積	345	m ²	評価の実施日	2024年6月25日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	3029.9	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	2020年12月14日	構造	S造		確認日	2024年11月21日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	163	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									
79.6 /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									

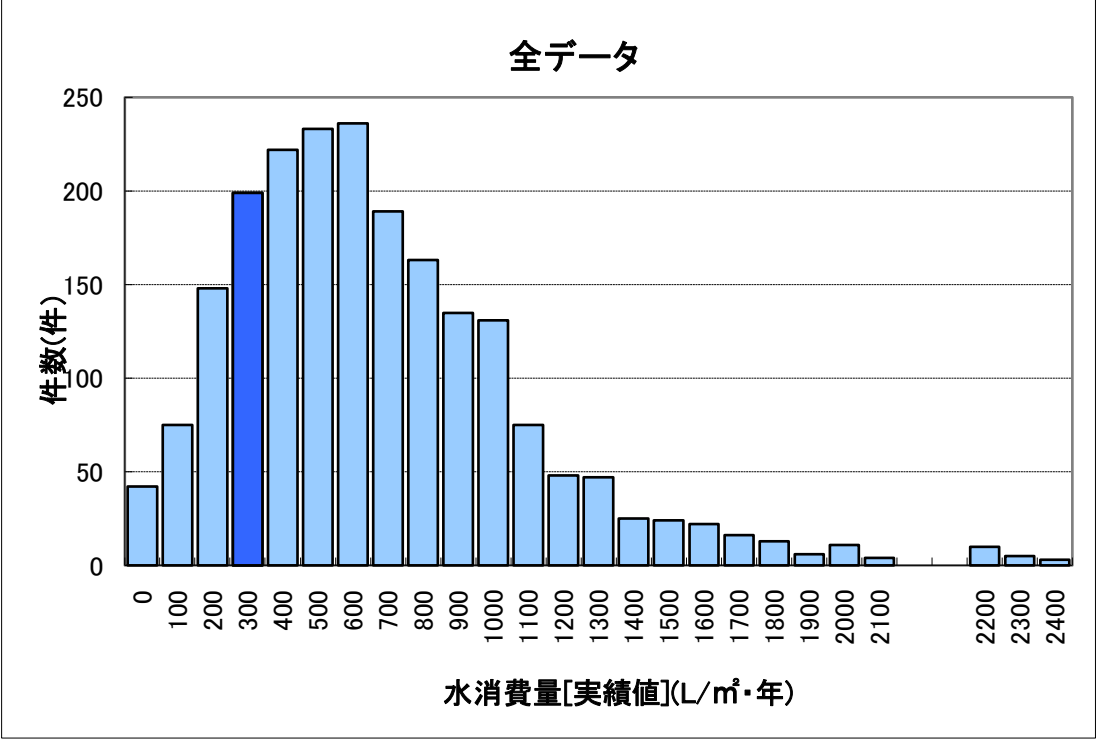
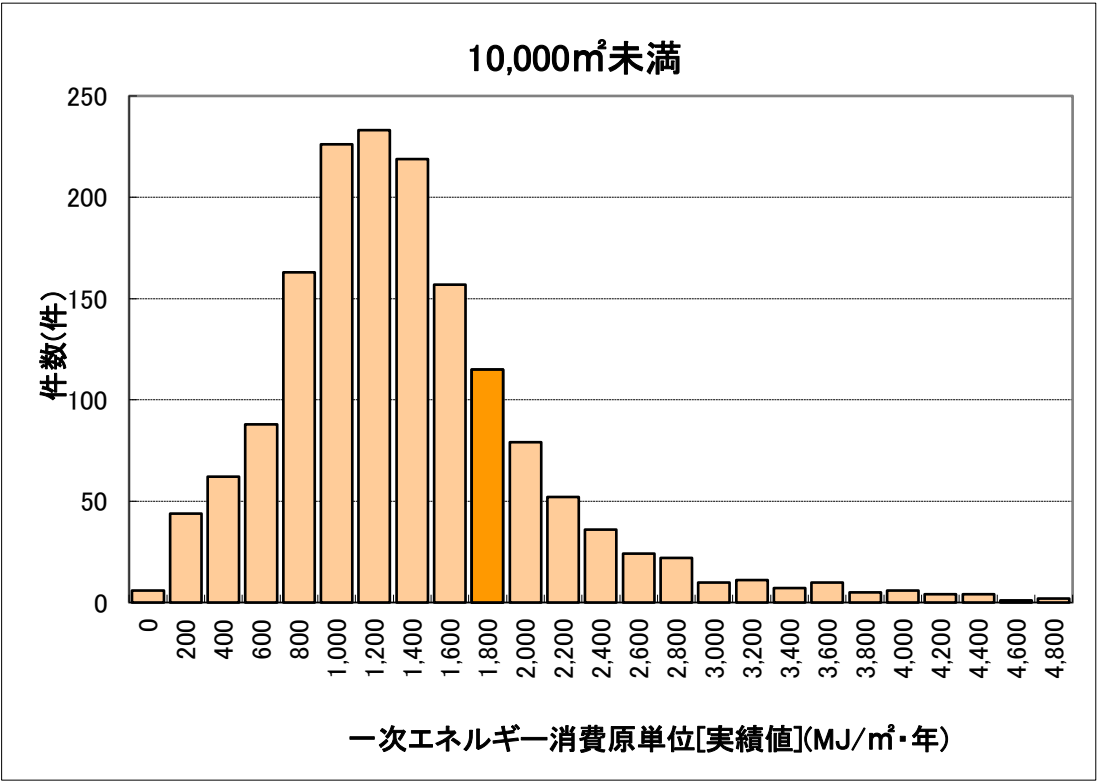
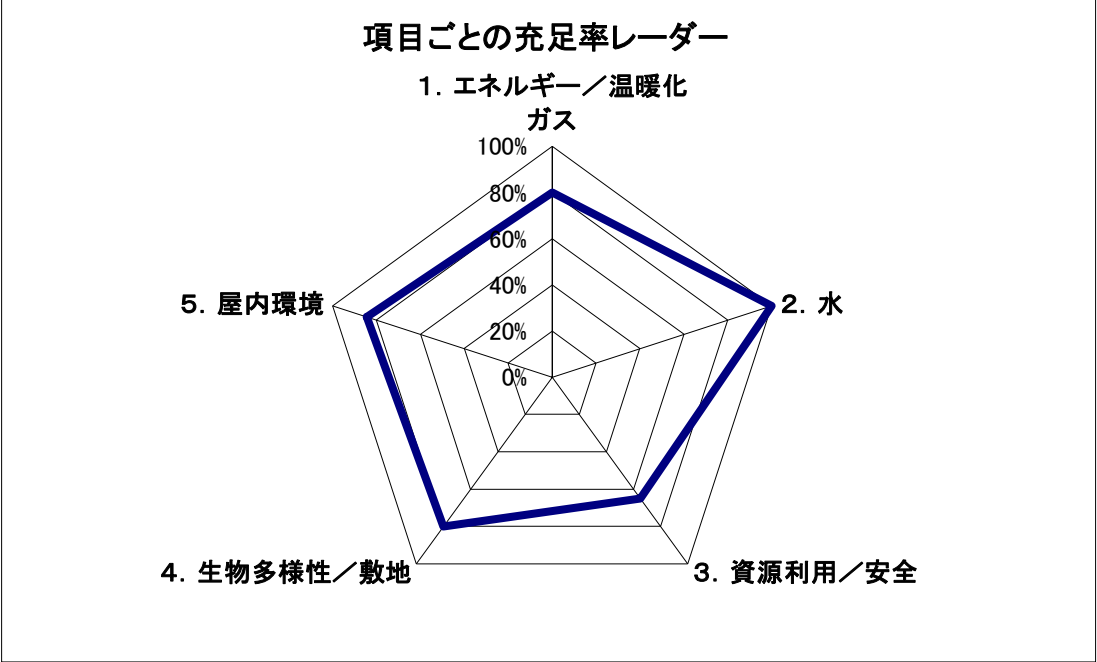
1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加			指標	(*)は参考値)	評価値
適合		必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
1.0	加	根拠等	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定、テナントと共同で省エネに取り組む		一次エネルギー(目標値)	1.792 MJ/m ² ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等		一次エネルギー(計画値)	MJ/m ² ・年
			BEIm=0.71		二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等		CO ₂ 排出量(*)	kg-CO ₂ /m ² ・年
			エネルギー消費量実績値一覧参照		一次エネルギー(実績値)	1,810.2 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76		二次エネルギー(*)	185.5 kWh/m ² ・年
			CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)		CO ₂ 排出量(*)	88.5 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			
			導入していない		利用率	%
28.0	35	合計				

2. 水						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等		水使用量(目標値)	349.6 L/m ² ・年
			水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定		水使用量(計画値)	277.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	根拠等			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等		水使用量(実績値)	353.1 L/m ² ・年
			水使用量実績値一覧参照			
10.0	10	合計				

3. 資源利用／安全						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	: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	根拠等		なし	
3.0		3.1.1 耐震性	新耐震基準に適合		3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等			
			建築基準法に定められた耐震性を有する			
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	根拠等			
			導入していない			
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	使用していない		リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している			
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
3.0		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
			建築基準法に定める対策が講じられている		3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
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				
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	22 年
			計算式参照		自給率向上の取組数	2 項目
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等		維持管理に関する取組数	3 ポイント
			1)、3)			
2.0		3.4.3 維持管理	根拠等			
			2)、4)			
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等			
			バリアフリー制法の建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を達成している			
13.0	20	合計				

4. 生物多様性／敷地						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	: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	根拠等		なし	
			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		②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等			
0.0	0		1)			
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性	根拠等		なし	
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			「祇園」駅 徒歩3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			
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等		リスクの合計数	0 種類
			リスクの合計数は0種			
16.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	: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	建築物環境衛生管理基準に準拠		なし	
4.6	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	20.4 %
			計算式参照		昼光利用設備	1 種類
4.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等		自然換気有効開口面積	11.9 m ²
			屋光利用設備がある			
4.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等		天井高	2.7 m以上
			計算式参照			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等			
			天井高2.7m以上、かつすべての執務者が1方可な屋外の情報を得られる窓の設置			
12.6	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8分圏内であり、利便性が高い。
- ・自然災害のリスクがほとんど無い
- ・屋内環境も比較的良好である。