

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		敷地面積		評価の段階	
建物名称	博多コネクタ	敷地面積	3,610.99 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	福岡県福岡市	建築面積	2,333.08 m ²	評価の実施日	2023年6月15日
用途地域	商業地域(準防火地域)	延床面積	21,449.28 m ²	作成者	中村 美央
建物用途	事務所	階数	地上9階	不動産評価員番号	ふ-000904-25
竣工年月	2021年6月	構造	S造一部CFT造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	1,629 人	確認者	
		年間使用時間	2,928 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★		IV		78	
79.7	/100	合計	★★★★★	IV	66		
(得点)	(満点)		★★★★	IV	60		
			★★★	IV	50		
			★★	IV			

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		必須項目		
1.0	加点点1	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 省エネ計画書が適法に届出されている。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)	1,723.9 MJ/m ² ・年
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,741.3 MJ/m ² ・年
		根拠等 建築物エネルギー消費性能確保計画 モデル建物法 BEIm=0.92	二次エネルギー(*)	178.4 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	52.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
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)	1,741.3 MJ/m ² ・年
		根拠等 2022/3-2023/2実績値	二次エネルギー(*)	178.4 kWh/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(*)	52.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.296として算出		
		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	利用率	0.0 %
		根拠等 自然エネルギーなし		
25.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	345.8 L/m ² ・年
		根拠等 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(計画値)	501 L/m ² ・年
		根拠等 水計算ソフトによる		
		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)	水使用量(実績値)	345.8 L/m ² ・年
		根拠等 2022/3-2023/2実績値		
9.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

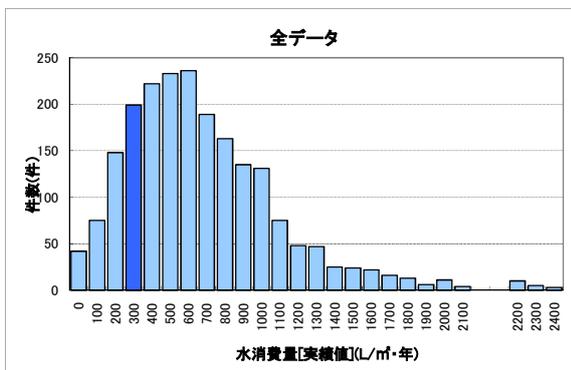
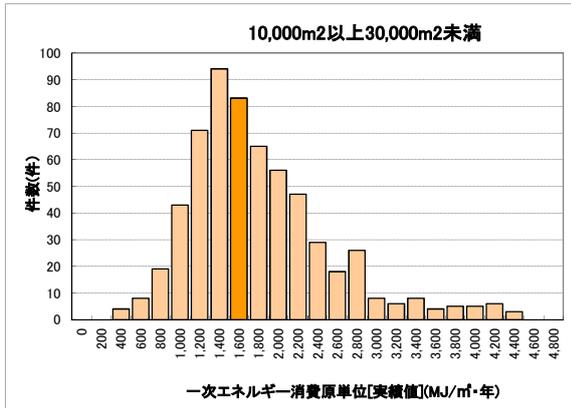
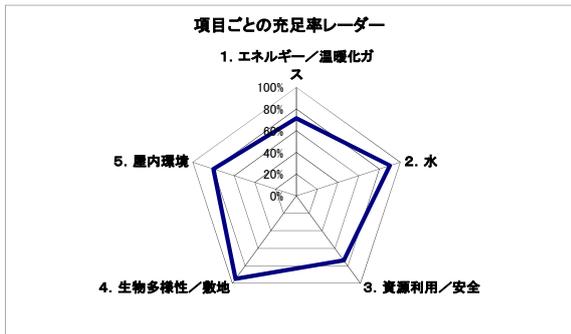
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
		根拠等 新耐震基準への適合またはIs値、If値 2021年築、新耐震基準に適合		
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等 建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 揺れを抑える装置を導入していない		
5.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	高炉セメント使用	
		② 非構造材料	外構工事用資材(エコロック)、内装工事用資材(ソーラトン)、タイルカーペット使用	リサイクル材品目数(非構造材) 3 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	
		根拠等 品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.7	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	更新年数の平均値	23 年
		根拠等 変電25、非常用発電25、水栓30、空調15、ポンプ類20		
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	2 項目
		根拠等 (1),(2)について取り組み		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	7 ポイント
		根拠等 (2),(3),(4),(5)について取り組み		
5.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 (バリアフリー新法の建物移動等円滑化誘導基準(望ましいレベル)を満たしている		
14.7	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		必須項目		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等 特定外来生物・未判別外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない 自ら導入していない。		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組による場合のポイント数	4 ポイント
		根拠等 (1),(2),(3),(5)について取り組み		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		根拠等 要措置区域に該当しない		
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	8 分圏内
		根拠等 JR鹿児島本線 博多駅から徒歩8分		
4.0	5	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	
		根拠等		
19.0	20	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1 種類
		根拠等 水害:対策なし		

5. 屋内環境

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目		
4.0	5	5.1 昼光利用	なし	
		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 建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度と二酸化炭素について基準外の箇所があるが、加湿器の設置、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。		
4.0		5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		根拠等 開口率計算	開口率	19.5 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1 種類
		根拠等 ハイサイドライトあり		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	0.0 m ²
		根拠等 機械換気		
5.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.9 m以上
		根拠等 天井高2.9m、窓あり		
12.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・躯体材料・非構造材料で再生材利用。
- ・多様な樹種や在来種の導入、公開空地の整備等、生物多様性につき積極的な取り組み。
- ・天井高2.9mで良好な眺望。