

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) v1.2.1

評価結果

建物概要						
建物名称	三井ウッディビル	敷地面積	1,733	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都江東区	建築面積	1,017	m ²	評価の実施日	2025年1月6日
用途地域	準工業地域、準防火地域	延床面積	6376.54	m ²	作成者	福士 明子
建物用途	事務所	階数	地上6F、地下1F		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	1990年4月2日	構造	SRC造		確認日	2025年1月21日
直近の大規模改修実施年月	Nov-24	平均居住人員	約200	人	確認者	福士 明子
		年間使用時間	約2640	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果					
82.8	/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					

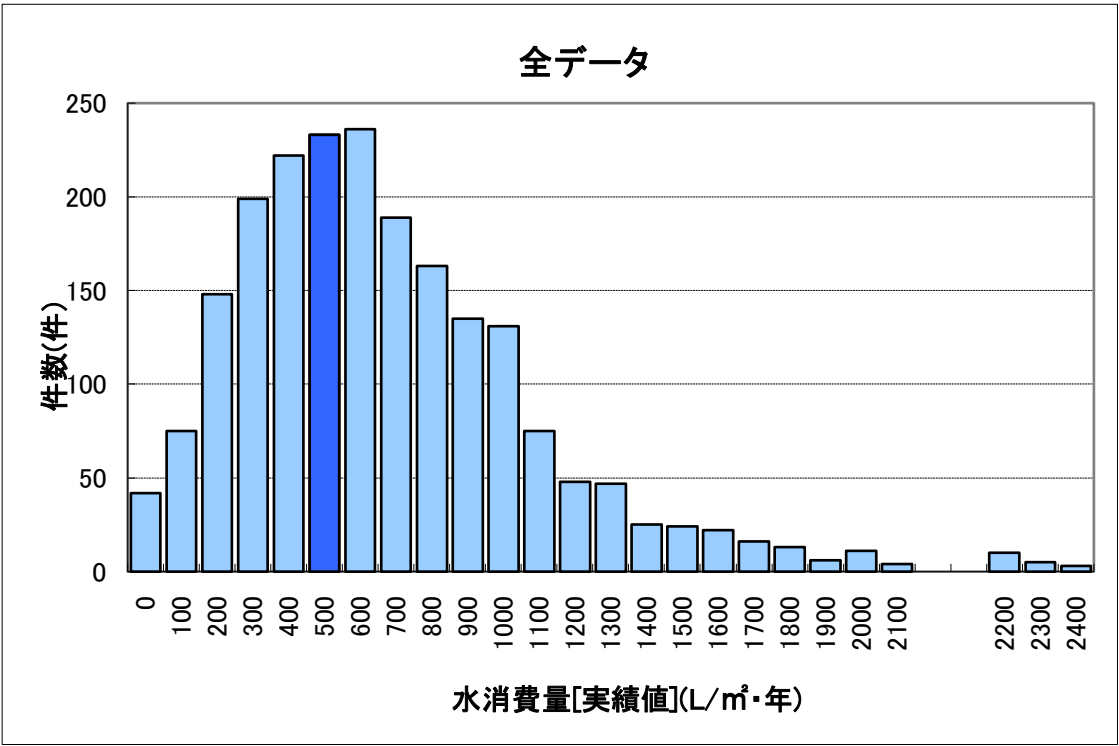
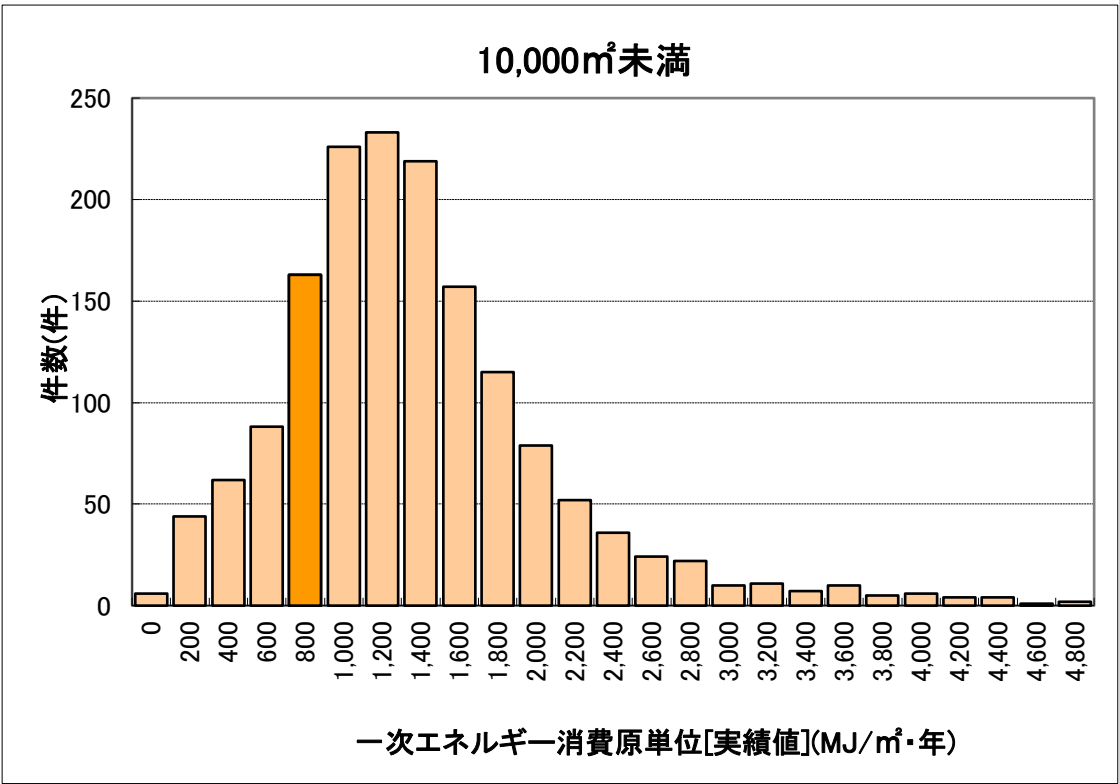
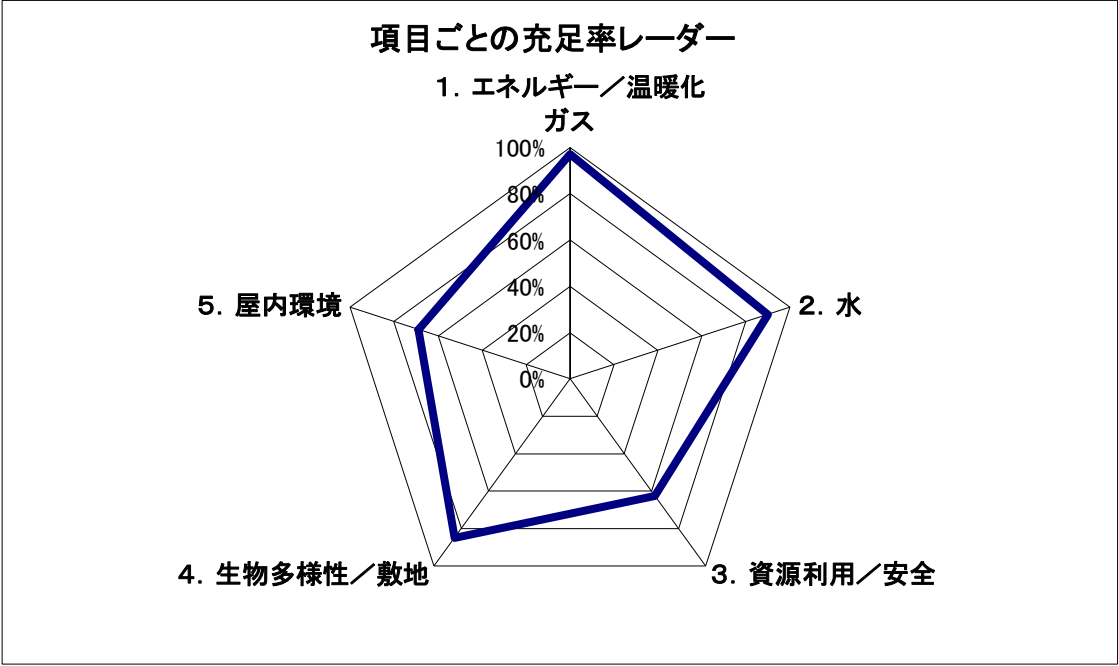
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加	必須項目	指標	(*は参考値)	評価値
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
1.0	加	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定、テナントと共同で運用エネルギー削減に取り組む	一次エネルギー(目標値)		935 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		944.1 MJ/m ² ・年
		実績値より	二次エネルギー(*)		96.7 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)		46.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)		944.1 MJ/m ² ・年
		エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)		96.7 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	CO ₂ 排出量(*)		46.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量を算出する係数は0.477 kg-CO2/kWh (電気)			
	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			
		導入していない	利用率		%
34.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加	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			
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)		L/m ² ・年
		オフィス水計算ソフト参照	水使用量(計画値)		253.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)			
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)		536.0 L/m ² ・年
		水使用量実績値一覧参照			
9.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加	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	3.1.1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			
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	使用していない		
		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	リサイクル材品目数(非構造材)		3 品目
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数			
		建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
2.5	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		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		計算式参照	更新年数の平均値		20 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			
		特になし	維持管理に関する取組数		11 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		特になし			
12.5	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加	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]		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		3 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]		土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	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	鉄道駅またはバス停からの距離		8 分圏内
		東陽町駅 徒歩6分			
		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			
		リスクの合計数は3種	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	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			
		建築物環境衛生管理基準の準拠	なし		
3.3	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1 自然採光	開口率		12.8 %
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備		1 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能			
		計算式参照	自然換気有効開口面積		44.2 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		事務室の天井高2.5m以上、かつすべての執務者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置	天井高		2.5 m以上
10.3	15	合計			



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値/実績値、水使用の計算値/実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・(改修時省エネルギー性能が高い機器に更新)
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・非構造材料にリサイクル資材を使用している(改修時リサイクル資材を採用)
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩6分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。