

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	品川シーズンテラス	敷地面積	49,426.45	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区	建築面積	9,128.39	m ²	評価の実施日	2023年7月31日
用途地域	準工業地域(防火地域)	延床面積	196,088.22	m ²	作成者	後藤 早貴
建物用途	事務所	階数	地上32階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-001305-28
竣工年月	2015年2月12日	構造	RC造 S造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	12,000	人	確認者	
		年間使用時間	5,792	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果									
94.3 /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	根拠等BELSIにて適合を確認。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)		1,054.9	MJ/m ² ・年
25.0	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)		1,065.6	MJ/m ² ・年
		C/S=BEI=0.49	二次エネルギー(*)		109.2	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)		44.2	kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)				
		根拠等2021/4-2022/3実績値	一次エネルギー(実績値)		1,065.6	MJ/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)		109.2	kWh/m ² ・年
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.405として算出	CO ₂ 排出量(*)		44.2	kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない			
4.0	5	1.4 自然エネルギー				
		根拠等太陽光発電:定格出力100kw、建物の契約電力量3500kw	利用率		2.9	%
35.0	35	合計				

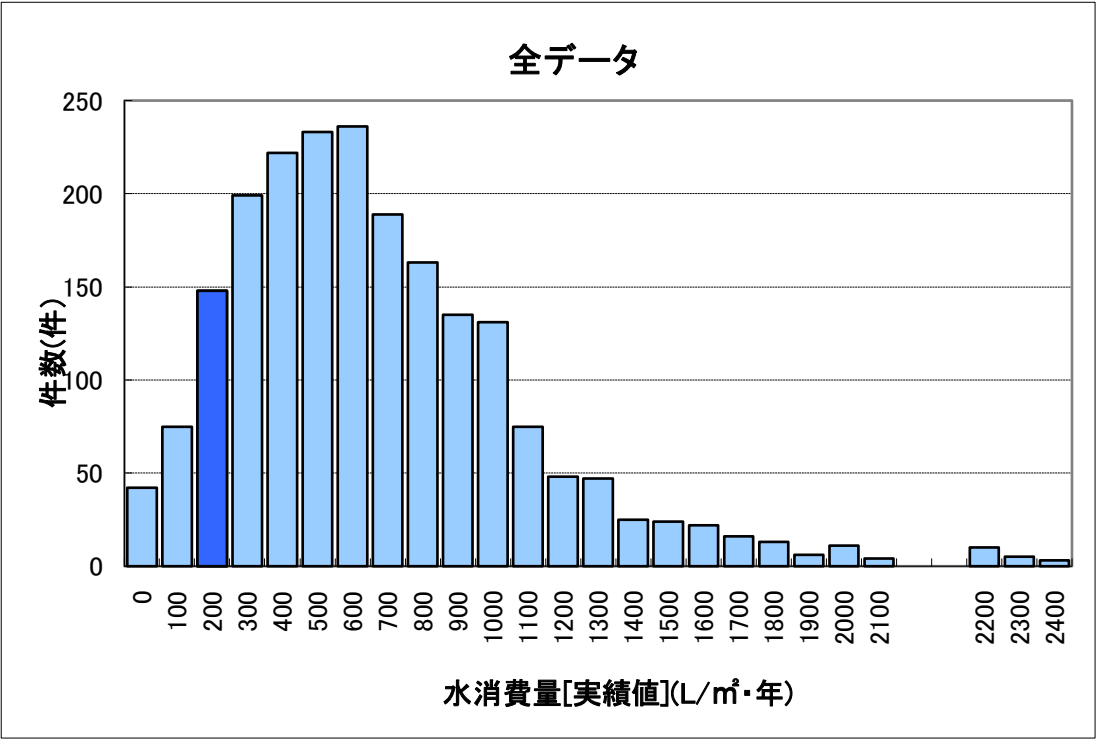
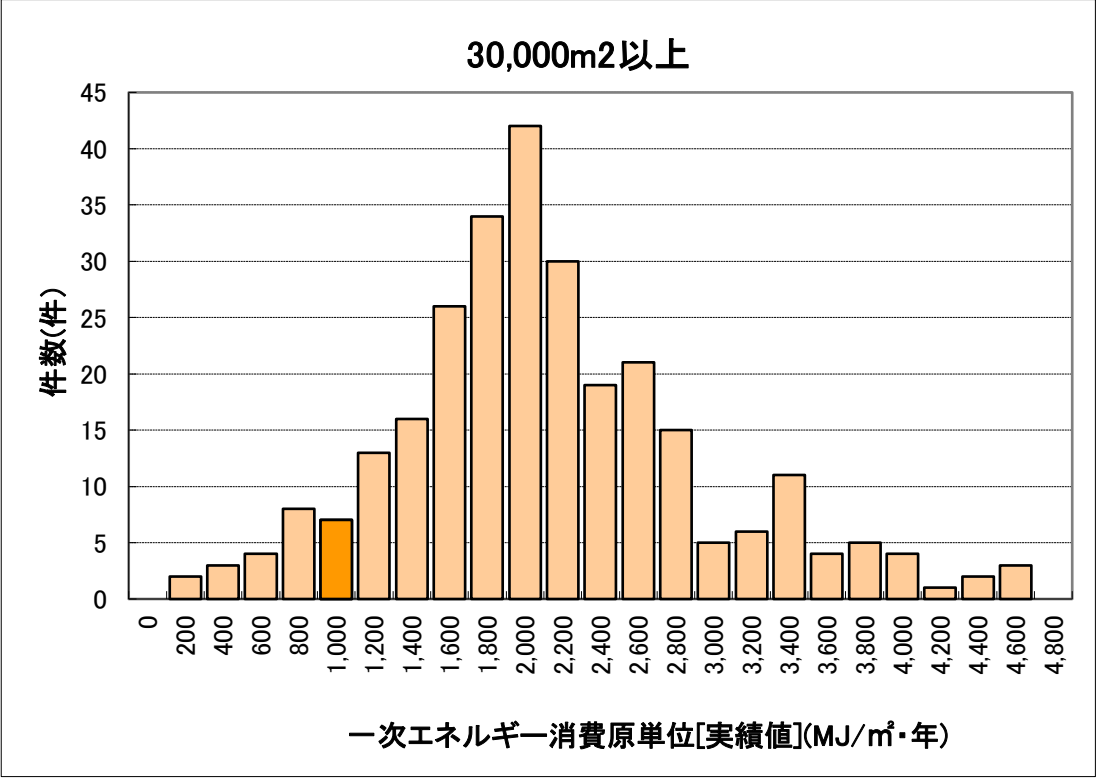
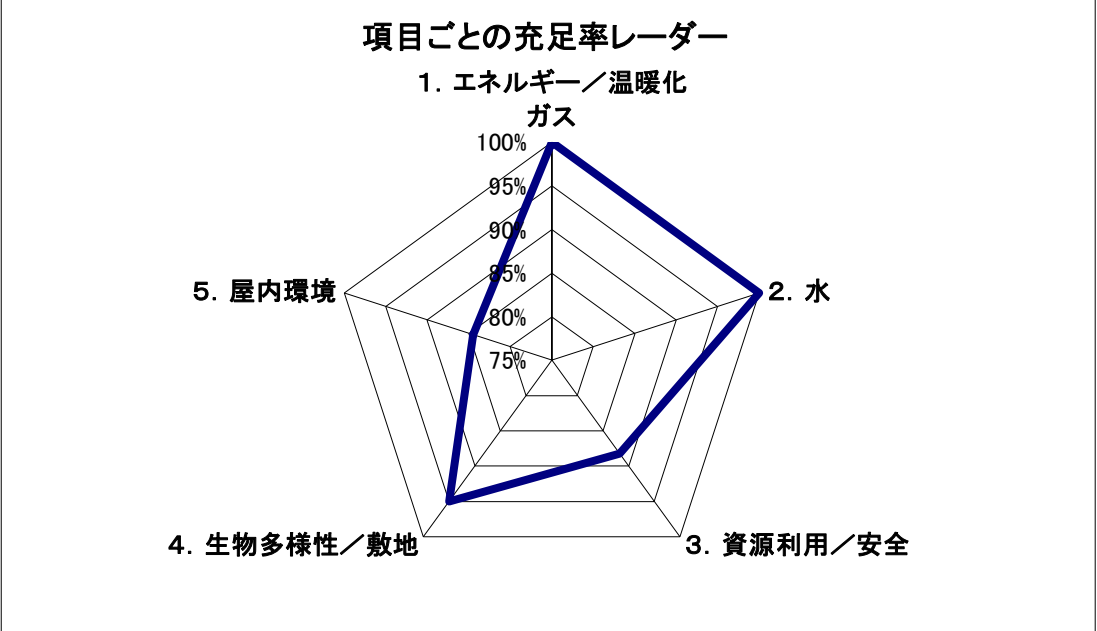
2. 水						
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値	
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制				
5.0	5	根拠等目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)		260.9	L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)				
		根拠等水計算ソフトによる	水使用量(計画値)		425.6	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)				
		根拠等2021/4-2022/3実績値	水使用量(実績値)		260.9	L/m ² ・年
10.0	10	合計				

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				
5.0	5	根拠等2015年築、新耐震基準に適合	なし			
5.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価			
		3.1.1 耐震性				
		根拠等損傷制御設計が行われている				
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能				
		根拠等建物全体に免震装置を導入している				
5.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制				
		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	高炉セメント使用			
5.0		② 非構造材料	国産材、エコマーク認定商品のビニル床シート、岩綿吸音板使用	リサイクル材品目数(非構造材)	3	品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
3.0	5	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)	経過年数＋今後の想定耐用年数			年
4.6	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			
4.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				
		根拠等受変電30、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調20	更新年数の平均値		26	年
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上				
		根拠等1),2),3),4)について取り組み	自給率向上の取組数		4	項目
4.0		3.4.3 維持管理				
		根拠等1),2),3),4),5),7)について取り組み	維持管理に関する取組数		11	ポイント
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				
17.6	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				
		根拠等自ら導入していない。なお、生態系被害防止外来種が1種類存するが、適切な管理を行っている。	なし			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上				
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等1),2),3),4),5)について取り組み	②取組表による場合のポイント数		5	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]		根拠等要措置区域に該当しない	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				
		根拠等JR山手線 品川駅から徒歩7分	鉄道駅またはバス停からの距離		8	分圏内
		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			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策				
		根拠等水害、地震動:対策あり	リスクの合計数		2	種類
19.0	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				
		根拠等建築物衛生管理基準に準拠。	なし			
3.6	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				
		根拠等開口率計算	開口率		13.7	%
5.0		5.1.2 屋光利用設備				
		根拠等太陽光採光システム、ハイサイドライト、トップライトあり	屋光利用設備		3	種類
4.0	5	5.2 自然換気性能				
		根拠等必要外気量の2倍以上の外気冷房に加え、自然換気開口により、室内空気室を向上させている。	自然換気有効開口面積		1.2	m ²
5.0	5	5.3 眺望・視環境				
		根拠等天井高2.9m、窓あり	天井高		2.9	m以上
12.6	15	合計				

品川シーズンテラス



環境性能の特徴

- ・ZEB Readyを取得している
- ・省エネルギー、節水性能に優れる
- ・損害制御設計、免震装置を設置している
- ・生物多様性に関する取組みを全項目行っている
- ・非構造材について、リサイクル材3品目(国産材、エコマーク認定商品のビニル床シート、岩綿吸音板)を使用している
- ・昼光利用設備の積極的な設置(太陽光採光システム、ハイサイドライト、トップライト)