

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	池袋サザンプレイス	敷地面積	348	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	東京都豊島区	建築面積	276	m ²	評価の実施日	2024年3月1日	
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2446.38	m ²	作成者	福士 明子	
建物用途	事務所	階数	地上9F 地下1F		不動産評価員番号	ふ-001189-27	
竣工年月	1990年7月20日	構造	RC造		確認日	2024年3月12日	
直近の大規模改修実施年月	2019年12月	平均居住人員	約250	人	確認者	福士 明子	
		年間使用時間	約4,770	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27	

評価結果									
78.4 /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)	932	MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値より		一次エネルギー(計画値)	941.0	MJ/m ² ・年
		根拠等			二次エネルギー(*)	96.4	kWh/m ² ・年
					CO ₂ 排出量(*)	46.0	kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	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)	941.0	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76		二次エネルギー(*)	96.4	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(*)	46.0	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	導入していない		利用率		%
		根拠等					
34.0	35	合計					

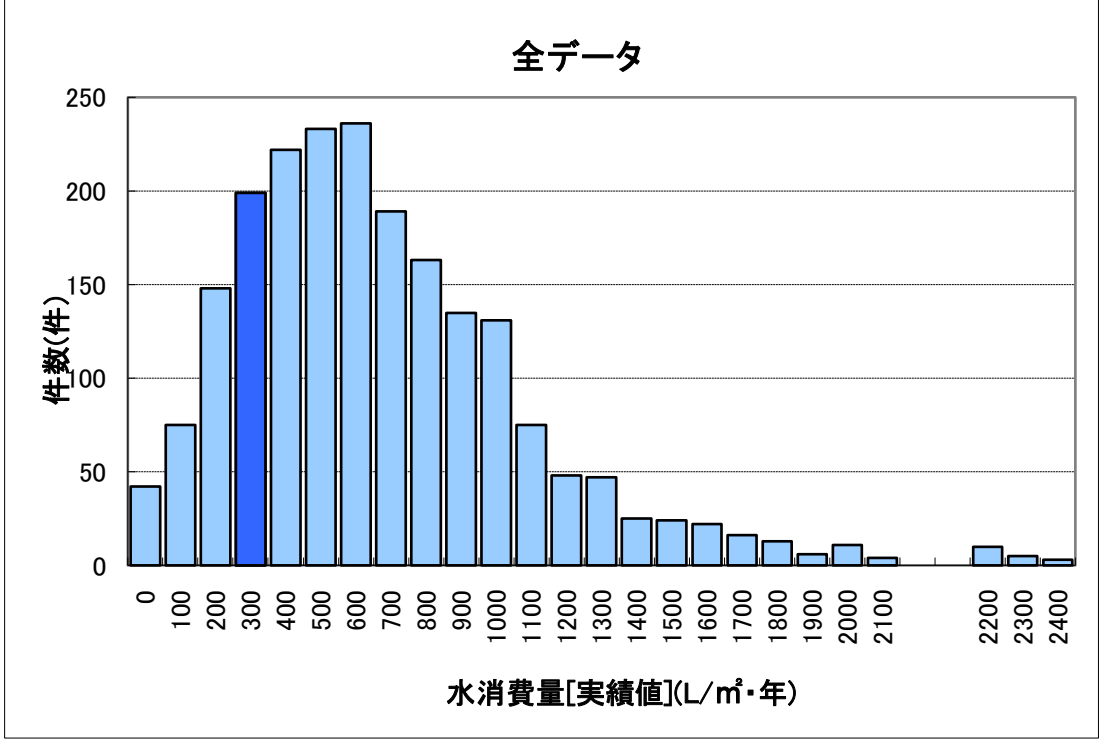
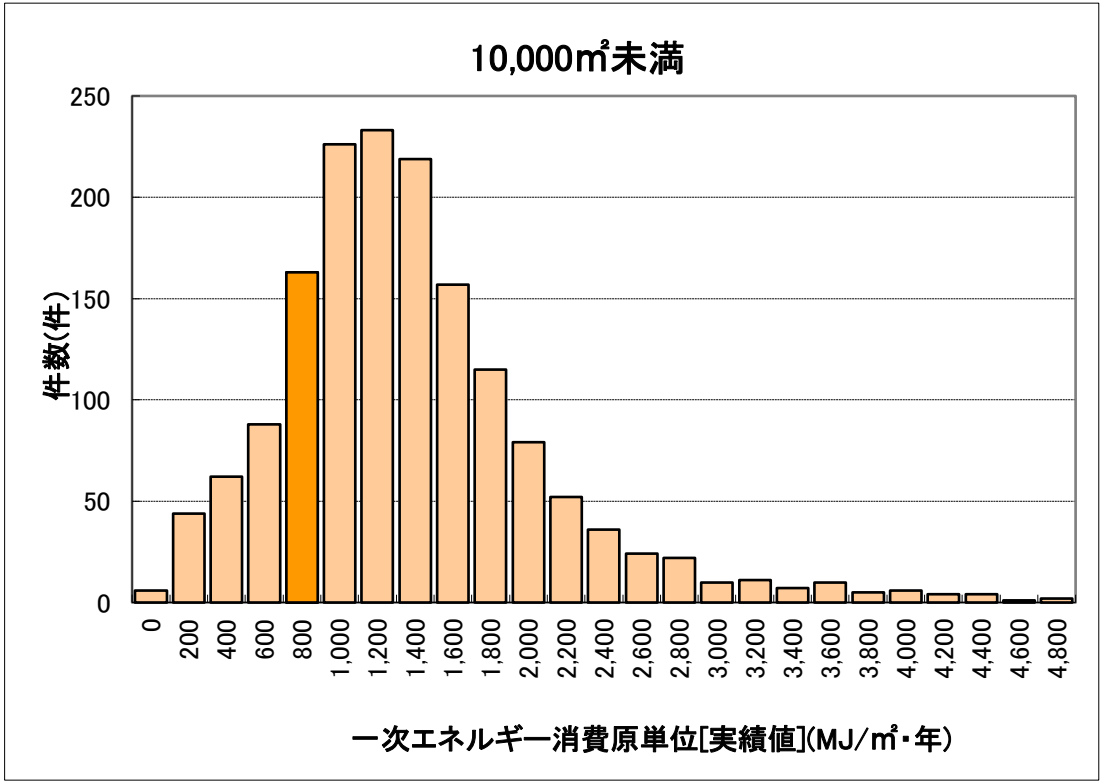
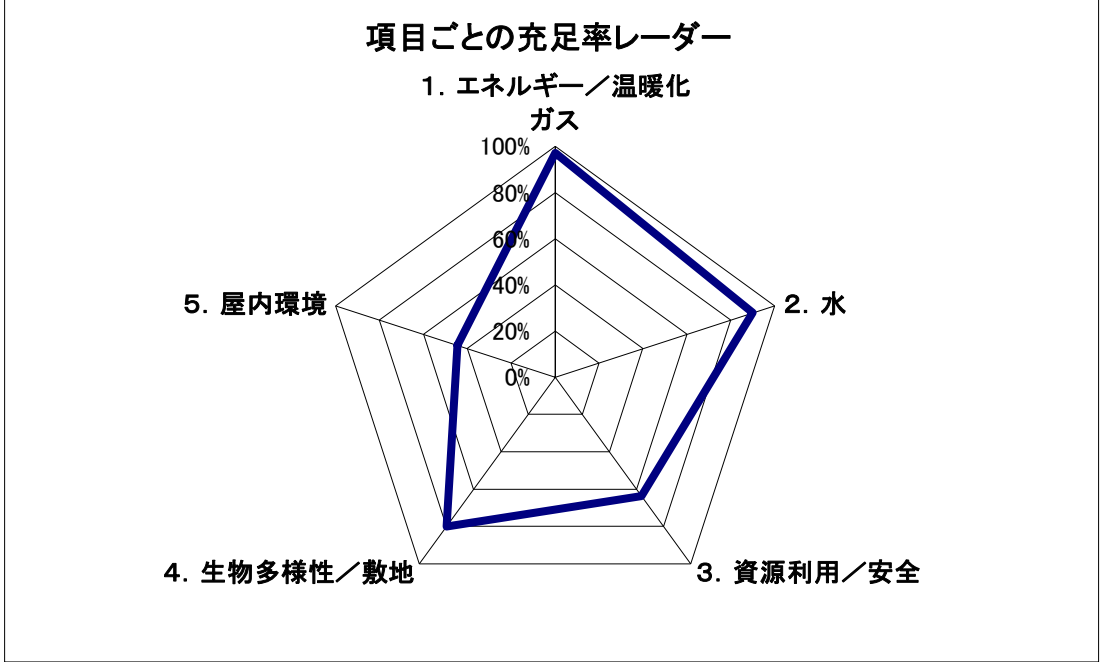
2. 水							
評価	最大加			指標		評価値	
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制				
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定		水使用量(目標値)		L/m ² ・年
		根拠等	オフィス水計算ソフトより		水使用量(計画値)	591.0	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない				
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量実績値一覧参照		水使用量(実績値)	348.3	L/m ² ・年
		根拠等					
9.0	10	合計					

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	新耐震基準に適合		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				
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する				
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	導入していない				
		根拠等					
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	①と②の平均で評価する				
3.0		3.2.1 再生材利用率	使用していない		リサイクル材品目数(非構造材)	3	品目
5.0		① 躯体材料	リサイクル資材を使用している				
		② 非構造材料					
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	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
		根拠等			3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
2.7	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	計算式参照		更新年数の平均値	20	年
		根拠等					
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	特になし		自給率向上の取組数		項目
		根拠等					
5.0		3.4.3 維持管理	1)～6)		維持管理に関する取組数	13	ポイント
		根拠等					
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	特になし				
		根拠等					
12.7	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	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		なし		
		根拠等					
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	①		②取組表による場合のポイント数	1	ポイント
		根拠等					
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	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		4.3.1 公共交通機関の接近性	「池袋」駅 徒歩4分		鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
		根拠等					
5.0	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				
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数は1種のみで、有効な防災対策を実施している		リスクの合計数	1	種類
		根拠等					
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	質問票への適合		なし		
1.6	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3				
1.0		5.1.1 自然採光			開口率		%
		根拠等	レベル2を満たさない				
3.0		5.1.2 昼光利用設備	特になし		昼光利用設備		種類
		根拠等					
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	10.4	m ²
		根拠等					
1.0	5	5.3 眺望・視環境	レベル3を満たさない		天井高		m以上
		根拠等					
6.6	15	合計					

池袋サザンプレイス



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の計算値/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。
- ・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。
- ・徒歩4分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・自然災害リスクへの対策が講じられている。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。