

CASBEE[®]-不動産

【店舗】

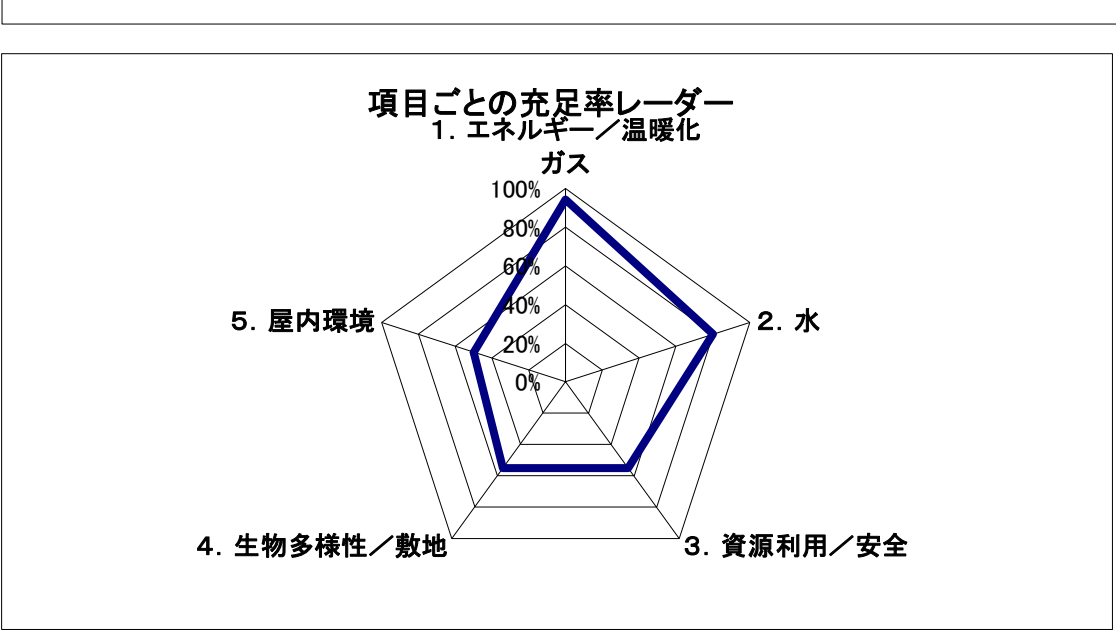
評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版

v1.0

建物概要									
建物名称	Luz福岡天神			敷地面積	1,949	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目9番25号			建築面積	1,289	m ²	評価の実施日	2025年3月7日	
用途地域	商業地域、防火地域			延床面積	10,741.31	m ²	作成者	山田昭博	
建物用途	店舗			階数	地下1F 地上9F 塔屋1F		不動産評価員番号	ふー000869-30	
竣工年月	1989年3月16日			構造	SRC造一部S造		確認日		
直近の大規模改修実施年月	2023年			常勤者・来場者	220・600	人	確認者		
				年間使用日数	365	日/年	不動産評価員番号		
評価結果									
70.8 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない	
(得点 / 満点)									
S ランク:★★★★★		≥ 78		★★★★★					
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		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			一次エネルギー(目標値)		1,740	MJ/m ² ・年	
1.0	加	根拠等 1.2評価レベル3以上なのでクリア同等とみなす。Ekg-消費量の目標設定。モニタリングの実施。運用管理体制の実施。テナントとオーナーが共同でエネルギー削減へ取組んでいる。							
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)		1,758.1	MJ/m ² ・年	
		根拠等 C/S=評価建物の一次エネルギー÷基準となる一次エネルギー			二次エネルギー(*)		180.1	kWh/m ² ・年	
					GHG排出量(*)		8.3	kg-CO _{2eq} /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)		1,758.1	MJ/m ² ・年	
		根拠等 一次エネルギー消費量÷対象部分の床面積＝一次エネルギー使用量の合計			二次エネルギー(*)		180.1	kWh/m ² ・年	
					GHG排出量(*)		8.3	kg-CO _{2eq} /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(間接利用)			利用率		-	%	
		根拠等 なし							
33.0	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			水使用量(目標値)		601.0	L/m ² ・年	
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)			水使用量(計画値)		688.0	L/m ² ・年	
		根拠等 店舗水計算ソフトによる。							
	0	2.2 水使用量(仕様評価)			評価しない				
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			水使用量(実績値)		608.0	L/m ² ・年	
		根拠等 水使用量計算書による。							
8.0	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			なし				
3.0	5	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				
3.0		3.1.1 耐震性			根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有している。				
		3.1.2 免震・制震・制振性能			根拠等 免震・制震装置を導入していない。				
5.0	10	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				
		3.2.1 再生材利用率			リサイクル材品目数(非構造材)		1	品目	
3.0		① 躯体材料			根拠等 共用部にゴミの多種分別回収可能なストックスペースを設置している。		3	ポイント	
3.0		② 非構造材料			有価物の計画的な回収を実施している。				
2.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			容器梱包、リターナブルコンテナ、リユースハンガー等の取組み。				
		根拠等							
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			経過年数＋今後の想定耐用年数		50	年	
		根拠等 建築基準法に準拠している。			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			更新年数の平均値		22	年	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			自給率向上の取組数		1	項目	
		根拠等 空調機20年、ボイラー25年、受水槽25年、揚水ポンプ20年、受変電設備20年、発電機25年			維持管理に関する取組数		1	ポイント	
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上							
1.0		3.4.3 維持管理			根拠等 業務仕様、契約形態、業務手順、インスペクション、計画、業務員への教育、EMS				
5.0		3.4.4 バリアフリー対策			根拠等 レベル3を満たしていない。				
1.0									
13.8	25	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			なし				
		根拠等 特定外来生物を用いていない。							
4.0	10	4.1 生物多様性の向上			②取組表による場合のポイント数		0	ポイント	
		[4.2対象外の時は点数を倍]							
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			なし				
		根拠等 要措置区域の指定状況により確認							
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			鉄道駅またはバス停からの距離		3	分圏内	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性							
		根拠等 最寄り駅から徒歩3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				
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			リスクの合計数		3	種類	
		根拠等 災害リスクが3種で災害対策を講じているが未対策リスクが1以下ではない。							
11.0	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			なし				
		根拠等 空気環境測定の結果より、建築物環境衛生管理基準を満たしているがただし書きあり。							
3.0	4	5.1 屋光利用			開口率		11.7	%	
3.0		5.1.1 自然採光			屋光利用設備		-	種類	
		根拠等 採光有効窓が床面積の10%以上							
3.0		5.1.2 屋光利用設備							
		根拠等 なし							
1.0	4	5.2 自然換気性能			天井高		2.7	m以上	
		根拠等 ※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。							
1.0	2	5.3 眺望・視環境							
		根拠等 自然換気が可能な開口部がない。							
5.0	10	合計							
6. ホールライフカーボンの評価【任意】									
評価	最大(加	指標			評価値				
	点なし)	取組数			A1-A5		項目		
					B6-B7		項目		
					B1,B3-B5		項目		
					C1-C4		項目		
↑評価しない場合は空欄									

Luz福岡天神



環境性能の特徴