

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)

v1.2

建物概要					
建物名称	クロスシー東日本橋ビル	敷地面積	455 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区	建築面積	343 m ²	評価の実施日	2023年11月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2,439 m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	事務所	階数	地上8F	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2021年3月29日	構造	S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	150 人	確認者	
		年間使用時間	3,740 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
87.2 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	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	一次エネルギー(目標値)	570	MJ/m ² ・年
1.0	加点 1	根拠等 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制構築、テナント共同での省エネの取組み	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年
		根拠等 BEI=C/S=0.45	CO2排出量(*)		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)	576.1	MJ/m ² ・年
		根拠等 直近1年間(2022年8月~2023年7月)実績値による 二次エネルギー=二次エネルギー/9.76 CO2 排出係数:二次エネルギー×実排出係数0.457 (東京電力エナジーパートナー-概)	二次エネルギー(*)	59.0	kWh/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	27.0	kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等 導入なし	利用率		%
34.0	35	合計			

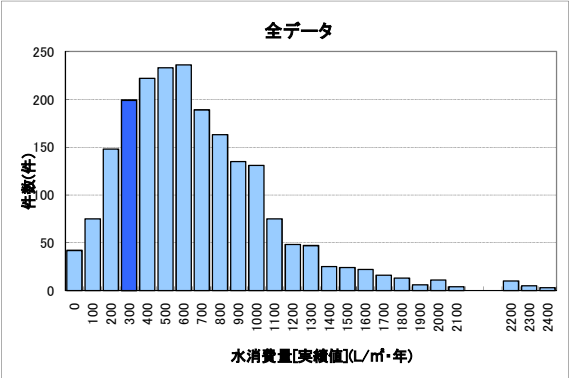
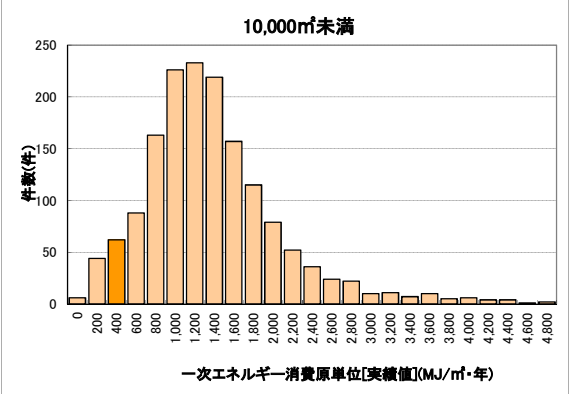
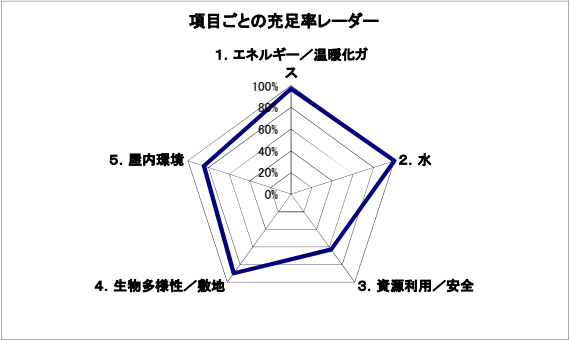
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	299.5	L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	321.0	L/m ² ・年
		根拠等 目標値の設定、モニタリング実施、運用管理体制を構築			
		2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等 水使用量算定シートによる、一部参照値による			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	302.5	L/m ² ・年
		根拠等 直近1年間(2022年8月~2023年7月)の実績値による			
10.0	10	合計			

3. 資源利用/安全					
評価	最大加点	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	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		
5.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等 建築基準法の50%増の耐震性を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 導入なし			
2.0	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		
3.0		① 躯体材料	取組無し		
1.0		② 非構造材料	取組無し		
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等 建築基準法に準拠	経過年数+今後の想定耐用年	30	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	4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 受変電設備25年、空調機15年、ポンプ類20年	更新年数の平均値	18	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等 取組無し	自給率向上の取組数		項目
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等 1)2)3)4)5)6)取組	維持管理に関する取組数	13	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 取組無し			
12.5	20	合計			

4. 生物多様性/敷地					
評価	最大加点	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			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等 1)2)自ら導入していない3)植樹しているが適切に管理を行う			
4.2対象外の時は点数を倍		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント	4	ポイント
0.0	0	根拠等 1)保全すべき自然資源がない2)3)5)取組			
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	根拠等 要措置対象区域外			
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等 都営地下鉄浅草線 東日本橋駅 徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離	4	分圏内
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 水害:対策なし、液状化:基礎の強化を図っている 地震動:基準法の50%増の耐震性を有する	リスクの合計数	3	種類
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	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 全ての項目で適切な対応が行われている			
4.6	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
5.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等 自然採光開口面積:150.35㎡	開口率	67.1	%
4.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等 ハイタイルと同等の効果を持つ大型建具を設置	昼光利用設備	1	種類
4.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等 自然換気有効開口:1/17.39	自然換気有効開口面積	12.9	㎡
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等 天井高さ2.7m以上、かつ屋外の情報を得られる窓の設置あり	天井高	2.7	m以上
12.6	15	合計			

クロスシー東日本橋ビル



環境性能の特徴

2021年竣工で、東日本橋駅より徒歩約4分の交通利便性の良い賃貸オフィスビルである。
また設備等維持管理も定期的に行っており、植栽管理についても、灌水設備等整備され良好な建物である。