

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

評価結果

建物概要							
建物名称	八丁堀グランデビルディング		敷地面積	654	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	584	m ²	評価の実施日	2023年9月1日
用途地域	商業地域、防火地域		延床面積	5,128	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	1987年3月20日		構造	RC造		確認日	2023年10月6日
直近の大規模改修実施年月	2023年		平均居住人員	約175	人	確認者	福士 明子
			年間使用時間	5,110	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果				
82.5 /100 合計			S ランク;★★★★★	78
(得点 / 満点)			A ランク;★★★★	66
ポイントは小数点第1位までの表示とする			B+ランク;★★★	60
			B ランク;★★	50

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	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			
1.0	加点点	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)	1,057	MJ/m ² ・年
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等実績値より	一次エネルギー(計画値)	1,067.4	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	109.4	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	52.2	kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)			
		根拠等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)	1,067.4	MJ/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(*)	109.4	kWh/m ² ・年
		CO2排出量を算出する係数は0.477 k g -CO2/kWh (電気)	CO2排出量(*)	52.2	kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない		
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等導入していない	利用率		%
32.0	35	合計			

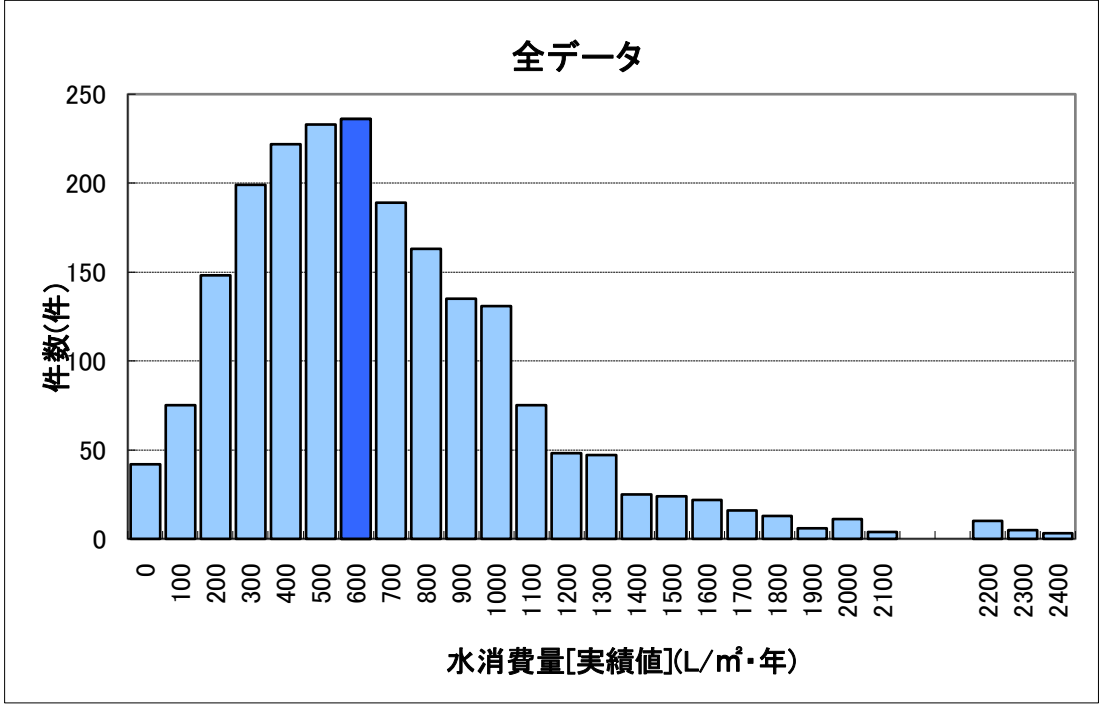
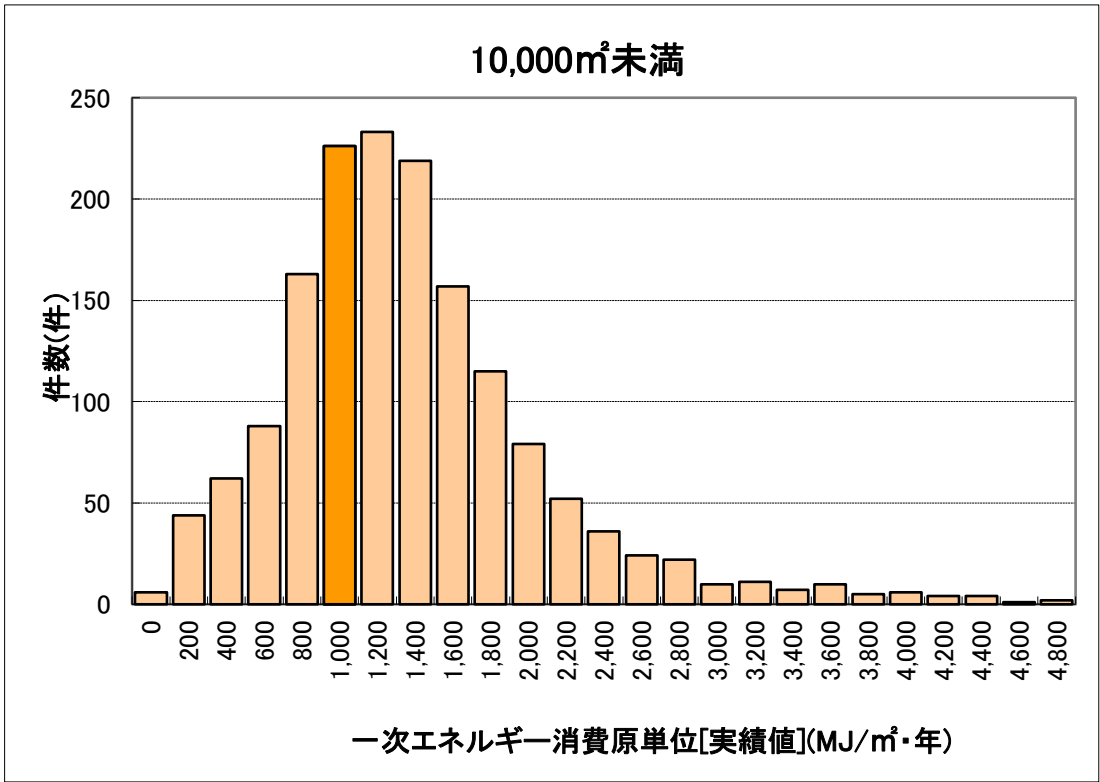
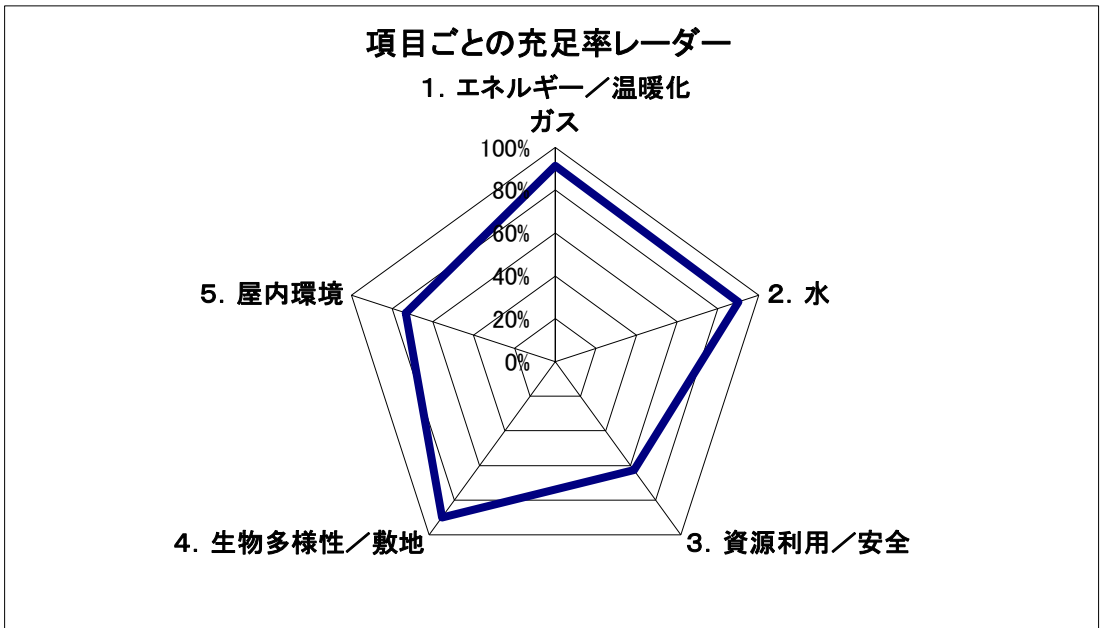
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
5.0	5	根拠等水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	657.3	L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)			
		根拠等オフィス水計算ソフトより	水使用量(計画値)	237.0	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等水使用量実績値一覧参照口	水使用量(実績値)	663.9	L/m ² ・年
9.0	10	合計			

3. 資源利用／安全				指標	評価値
評価	最大加点点	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
適合		根拠等	新耐震基準に適合	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する	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等	導入なし	
3.5	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	用いていない		
4.0		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)	2 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	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
3.0	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	根拠等	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	根拠等	特になし	自給率向上の取組数 0 項目
3.0		3.4.3 維持管理	根拠等	(3)、4)、5)	維持管理に関する取組数 6 ポイント
4.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等	建築物移動等円滑化基準を満たしている	
12.5	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		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等1)、3)、5)	②取組表による場合のポイント	3	ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等土壤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			
		根拠等八丁堀駅 徒歩1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		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等該当リスクは3種あるが、有効な防災対策を実施している	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			
		根拠等空気環境測定の実施記録有	なし		
3.0	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			
		根拠等計算式参照	開口率	12.2	%
3.0		5.1.2 屋光利用設備			
		根拠等屋光利用設備なし	屋光利用設備	0	種類
5.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等計算式参照	自然換気有効開口面積	32.6	m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等天井高2.5mかつ十分な屋外の情報を得られる窓	天井高	2.5	m以上
11.0	15	合計			

八丁堀グランデビルディング



環境性能の特徴

- ・衛生機器等の設備機器交換やフロアごとの大規模改修工事が実施されており建物の環境性能が向上している。
- ・エネルギー及び水使用量の計算値・実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準に適合している。
- ・敷地内の生物多様性の向上に取り組んでいる。
- ・公共交通機関（鉄道駅）から徒歩3分圏内であり、利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、昼光利用、天井高等の屋内環境も良好である。