

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	大博センタービル	敷地面積	1,723 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	福岡県福岡市博多区博多駅前2-19-24	建築面積	1,348 m ²	評価の実施日	2024年9月13日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	14926.81 m ²	作成者	渡部 まき
建物用途	事務所	階数	地上11F 地下MF	不動産評価員番号	ふ - 000980-27
竣工年月	2002年1月31日	構造	RC造	確認日	2024年9月13日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	850 人	確認者	渡部 まき
		年間使用時間	2,940 時間/年	不動産評価員番号	ふ - 000980-27

評価結果					
76.8 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★ A ランク:★★★★★ B+ランク:★★★★ B ランク:★★★	≧ ≧ ≧ ≧	78 66 60 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		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	加点 1	根拠等	1.2実績値でレベル5を満たすため省エネ基準クリア	一次エネルギー(目標値)	899	MJ/m ² ・年
			目標値設定,定期的なモニタリング実施,運用管理体制の構築			
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)	908.2	MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=908.22／2068＝0.439・・・ < 0.60	二次エネルギー(*)	93.1	kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	39.2	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)	908.2	MJ/m ² ・年
		根拠等	908.22MJ/m ² ・年 < 1420MJ/m ² ・年 (延床面積:10000m ² 以上30000m ² 未満)	二次エネルギー(*)	93.1	kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	39.2	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	取組なし	利用率	0.0	%
34.0	35	合計				

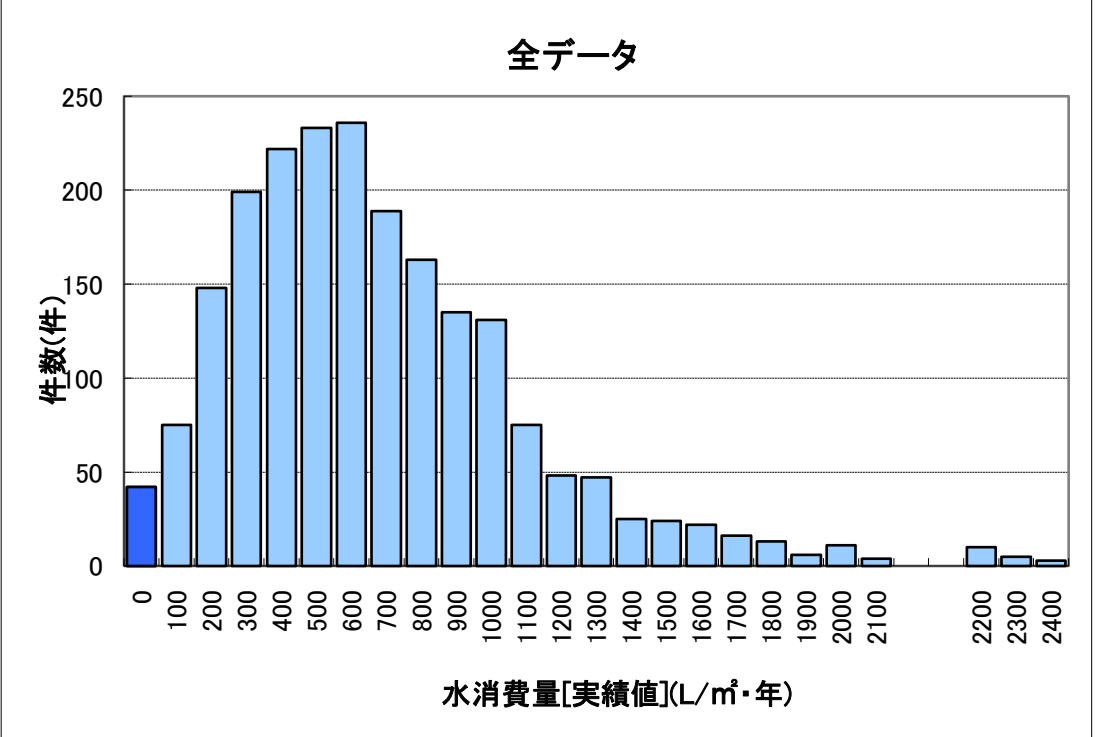
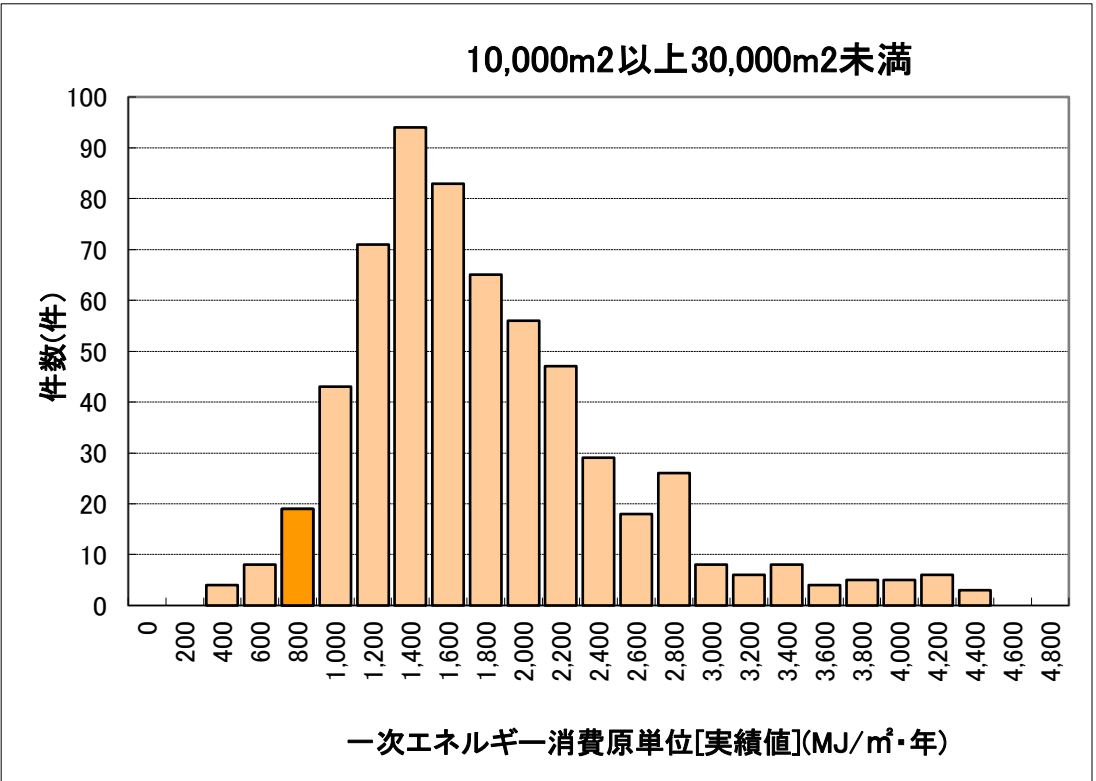
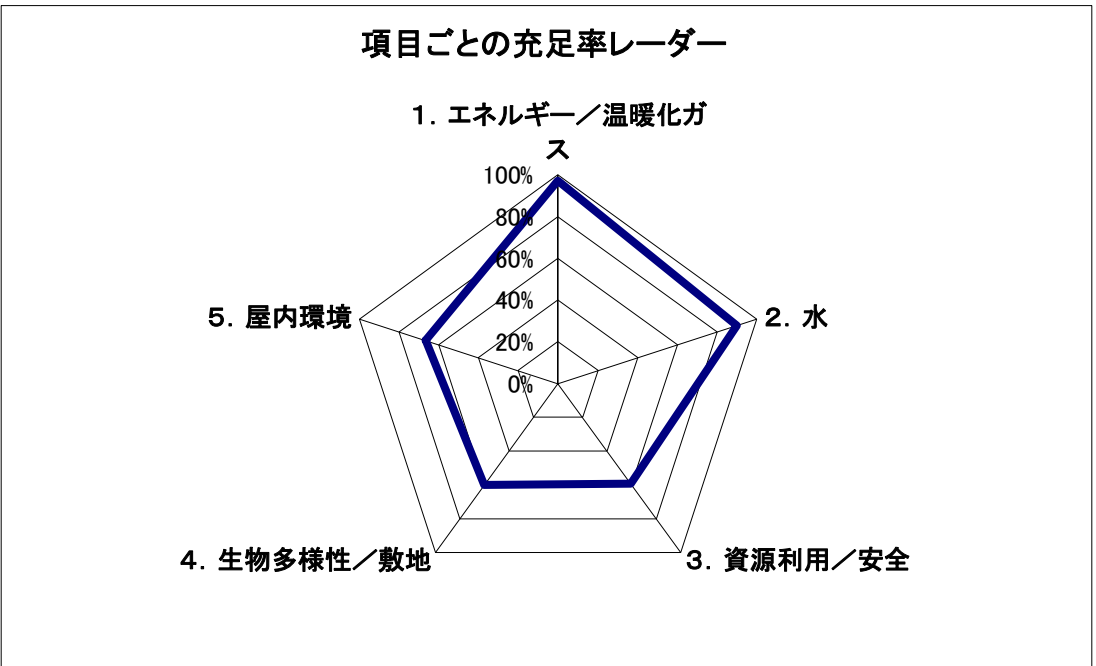
2. 水					
評価 適合	最大加点	必須項目	指標	評価値	
		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標値設定,定期的なモニタリング実施,運用管理体制の構築		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	57.0	L/m ² ・年
		根拠等	水使用量(計画値)	554.0	L/m ² ・年
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	57.6	L/m ² ・年
		根拠等			
9.0	10	合計			

3. 資源利用／安全				
評価	最大加点		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	
		根拠等	新耐震基準に適合	
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	なし	
		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	取組なし	
3.5	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		
4.0		① 躯体材料	躯体材料にリサイクル材及び木材の使用はない	
		② 非構造材料	床:ビニルタイル・タイルカーペット(グリーン購入法/エコマーク)	
		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	築後経過年数:22年/今後躯体改修工事までの耐用年数:28年	
2.3	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	経過年数＋今後の想定耐用年数	
4.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
		根拠等	(30年×2+25年×1+20年×2+35年×1+15年×1)/7=25	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	
		根拠等	取組なし	
3.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	
		根拠等	清掃設備の管理手順書,インスペクション記録,契約期間	
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	
		根拠等	建築物円滑化基準項目の半分以上を満足していない	
11.8	20	合計		

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点		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		
		根拠等	上記通りの対策を実施	なし	
4.0	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	②取組表による場合のポイント数	0	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	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	鉄道駅またはバス停からの距離	1	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	リスクの合計数	4	種類
			4種類のリスクうち3種類に対して有効な防災対策を実施している		
12.0	20	合計			

5. 屋内環境						
評価		最大加点			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	建築物環境衛生管理基準に準拠している (例外的な場合は除く)		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	111.55㎡/ 992.58㎡= 11.2% → 10% < 11.2% < 15%	開口率	11.2 %
3.0		5.1.2 屋光利用設備				
			根拠等	取組なし	屋光利用設備	0 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能				
			根拠等	54.159㎡であり居室床面積の1/30以上、1/15未満	自然換気有効開口面積	54.2 ㎡
3.0	5	5.3 眺望・視環境				
			根拠等	執務者が屋外の情報を得られるよう窓が配置されている	天井高	2.6 m以上
10.0	15	合計				

大博センタービル



環境性能の特徴