

CASBEE®-不動産

【オフィス】

I 評価結果 I

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【オフィス】(2016年版)

v1.3

建物概要		評価の段階	
建物名称	東京パークサイドビル	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都江東区木場5丁目8番40	評価の実施日	2019年7月1日
用途地域	準工業地域	作成者	木村 賢悟
建物用途	事務所・店舗	不動産評価員番号	ふ-000840-24
竣工年月	1991年9月27日	確認日	2019年7月1日
直近の大規模改修実施年月	2013年2月7日(1F一部を用途変更)	確認者	木村 賢悟
		不動産評価員番号	ふ-000840-24
敷地面積	6,029 m ²		
建築面積	1,348 m ²		
延床面積	17,851 m ²		
階数	地下1階、地上14階、塔屋1階		
構造	S造、一部SRC造		
平均居住人員	1,422 人		
年間使用時間	2,500 時間/年		

評価結果

65.9 /100 合計
(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	最大加算	必須項目	指標 (※は参考値)	評価値
適合		必須項目	指標 (※は参考値)	評価値
	加算1	根拠等	一次エネルギー(目標値)	1,860 MJ/m ² ・年
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,860.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	190.6 kWh/m ² ・年
		実績値との比較を行う 統計平均値は、2,068MJ/m ² 年より、1,860÷2,068=0.899≒0.900	CO2排出量(*)	96.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,860.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	190.6 kWh/m ² ・年
		実績値を使用	CO2排出量(*)	96.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
		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	利用率	- %
23.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算	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		
		根拠等	水使用量(目標値)	975.0 L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	953.0 L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフト結果による	
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
2.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	1,114.0 L/m ² ・年
		根拠等	実績値を使用	
5.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

評価	最大加算	必須項目	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 新耐震基準への適合	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(検査済証)		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 特になし		
4.0	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	特になし	
5.0		② 非構造材料	天井:岩綿吸音板、床:タイルカーペット・塩ビタイル	リサイクル材品目数(非構造材)
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない	3 品目
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 ERによる	経過年数+今後の想定耐用年	65 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	1,3,4,2,3,4,3の平均	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 別途計算式による	更新年数の平均値	22 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等 防災負荷以外の重要負荷対策	自給率向上の取組数	1 項目
1.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 特になし	維持管理に関する取組数	0 ポイント
13.3	20	合計		

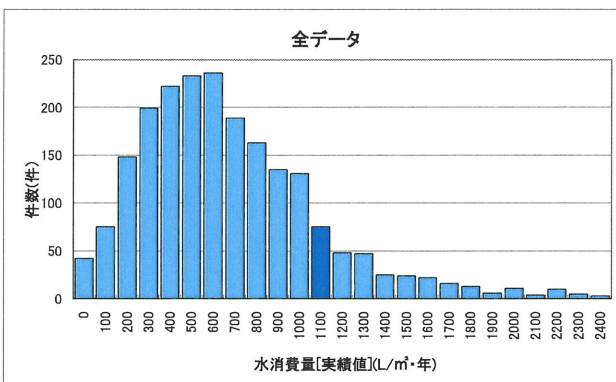
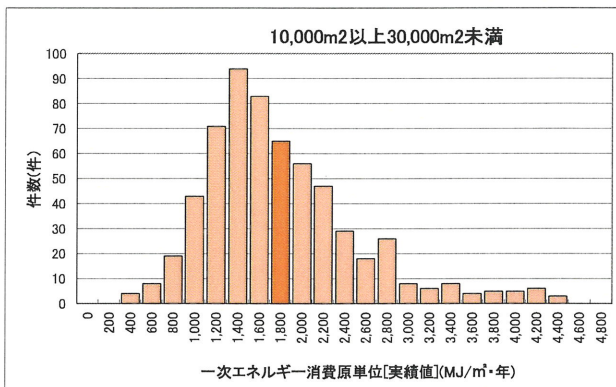
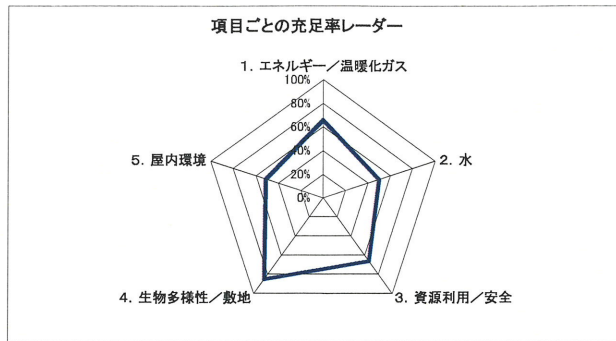
4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	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 外来生物法を遵守	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上		
(4.2対象外の場合は点数を倍)		根拠等 自生種、緑化率20%以上、自然に親しめる施設の設置	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 土壌汚染対策法の要措置区域にない	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 駅に近接	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	
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 リスク3種類(洪水、液状化、地震動)、対策特になし	リスクの合計数	3 種類
17.0	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		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:空気環境測定の実施記録有	なし	
1.7	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		
		根拠等:開口率10%未満	開口率	- %
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等:なし	昼光利用設備	- 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等:機械換気による方式	自然換気有効開口面積	- m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等:事務室の天井:2.6m	天井高	2.6 m以上
7.7	15	合計		

東京パークサイドビル



環境性能の特徴

・躯体の耐用年数が品確法等級4相当であることに加え、非構造材料におけるリサイクル材の使用により、資源利用／安全の項目が高い点数となっている。
 ・東京メトロ東西線木場駅より近接する立地であることに加え、自生種を活かした植栽計画等により、生物多様性／敷地の項目で評価点を高めている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄



【店舗】

評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【店舗】(2016年版)

v.1.3

建物概要				評価結果			
建物名称	東京パークサイドビル	敷地面積	6,029 m ²	評価の段階	運用段階評価		
建設地	東京都江東区木場5丁目8番40	建築面積	1,348 m ²	評価の実施日	2019年7月1日		
用途地域	準工業地域	延床面積	232 m ²	作成者	木村 賢悟		
建物用途	事務所・店舗	階数	地下1階、地上14階、塔屋1階	不動産評価員番号	ふ-000840-24		
竣工年月	1991年9月27日	構造	S造、一部SRC造	確認日	2019年7月1日		
直近の大規模改修実施年月	2013年2月7日(1F一部を用途変更)	10・0		確認者	木村 賢悟		
		年間使用日数	365 日/年	不動産評価員番号	ふ-000840-24		

評価結果				S ランク:★★★★☆			
77.6	/100	合計		A ランク:★★★★	≧	78	
(得点 / 満点)				B+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				指標 (*は参考値)			
評価	最大加算点	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		一次エネルギー(目標値)		6,799	MJ/m ² ・年
0.0	加算点 1	根拠等 省エネ基準クリア、年度目標、モニタリング資料、ベンチマーク資料		一次エネルギー(計画値)		6,799.0	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(*)		696.6	kWh/m ² ・年
		根拠等 実績値との比較を行う 統計平均値は、14,180MJ/m ² 年より、6,799÷14,180=0.479		CO2排出量(*)		351.8	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)		6,799.0	MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値を使用		二次エネルギー(*)		696.6	kWh/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	CO2排出量(*)		351.8	kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	0	1.4 自然エネルギー		利用率		-	%
	5	根拠等 特になし					
33.0	35	合計					

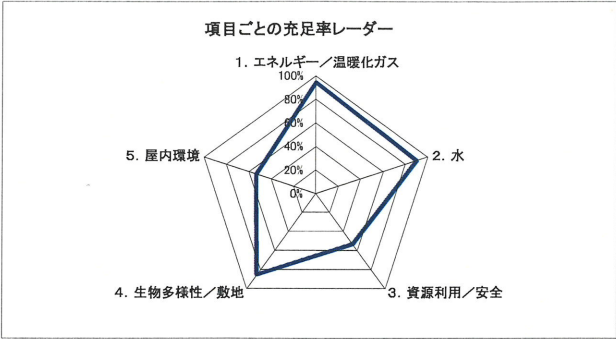
2. 水				指標			
評価	最大加算点	必須項目		指標		評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制		水使用量(目標値)		2,000.0	L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)		水使用量(計画値)		820.0	L/m ² ・年
		根拠等 水計算ソフト結果による					
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない				
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)		2,330.0	L/m ² ・年
		根拠等 実績値を使用					
9.0	10	合計					

3. 資源利用/安全				指標			
評価	最大加算点	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		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(検査済証)					
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能					
		根拠等 特になし					
4.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する				
		3.2.1 再生材利用率					
3.0		① 躯体材料	特になし	リサイクル材目数(非構造材)		-	品目
3.0		② 非構造材料	特になし				
1.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		取組数		-	ポイント
		根拠等 特になし					
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		経過年数+今後の想定耐用年		65	年
		根拠等 ERIによる					
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	1,3,4,2,3,4,3の平均				
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		更新年数の平均値		22	年
		根拠等 別途計算式による					
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		自給率向上の取組数		1	項目
		根拠等 防災負荷以外の重要負荷対策					
1.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数		-	ポイント
		根拠等 特になし					
13.3	25	合計					

4. 生物多様性/敷地				指標			
評価	最大加算点	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		なし			
		根拠等 外来生物法を遵守					
10.0	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		3	ポイント
		根拠等 自生種、緑化率20%以上、自然に親しめる施設の設置					
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生					
		根拠等 土壌汚染対策法の要措置区域にない					
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		鉄道駅またはバス停からの距離		8	分圏内
		根拠等 駅に近接					
		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 リスク3種類(洪水、液状化、地震動)、対策特になし					
17.0	20	合計					

5. 屋内環境				指標			
評価	最大加算点	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		なし			
		根拠等 空気環境測定の実施記録有					
3.3	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3				
2.0		5.1.1 自然採光		開口率		-	%
		根拠等 開口率10%未満(5.2評価対象外により点数倍読み)					
6.0		5.1.2 昼光利用設備		昼光利用設備		-	種類
		根拠等 なし(5.2評価対象外により点数倍読み)					
0.0	4	5.2 自然換気性能					
		根拠等 評価対象外					
2.0	2	5.3 眺望・視環境		天井高		2.6	m以上
		根拠等 ロンビニ天井:2.6m以上					
5.3	10	合計					

東京パークサイドビル



環境性能の特徴
・エネルギーの使用実績が統計データの上位範囲にあるため、エネルギー／温暖化ガスの項目が高い点数となっている。 ・水の使用実績が統計データの上位範囲にあるため、水の項目が高い点数となっている。 ・躯体の耐用年数が品確法等級4相当であるため、資源利用／安全の項目が高い点数となっている。 ・東京メトロ東西線木場駅より近接する立地であることに加え、自生種を活かした植栽計画等により、生物多様性／敷地の項目で評価点を高めている。

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄