

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対応版) v1.2.1

建物名称	ONEST京都烏丸スクエア	敷地面積	1,835 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	京都府京都市中京区烏丸通六角下ル七親音町634番	建築面積	1,568 m ²	評価の実施日	2024年1月
用途地域	商業地域	延床面積	13,369 m ²	作成者	遠山 美智子
建物用途	事務所、店舗	階数	地下1階、地上8階	不動産評価員番号	ふ-001285-28
竣工年月	1986年10月	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	648 人	確認者	
		年間使用時間	2,500 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
74.8 /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

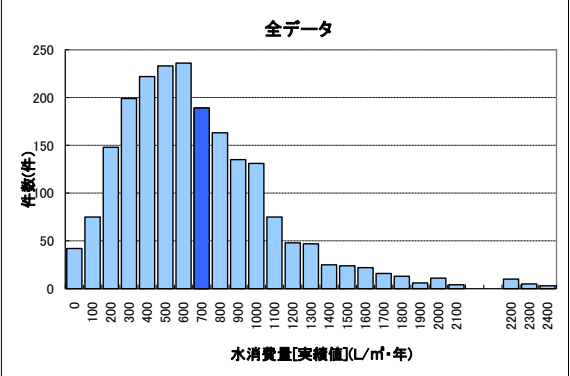
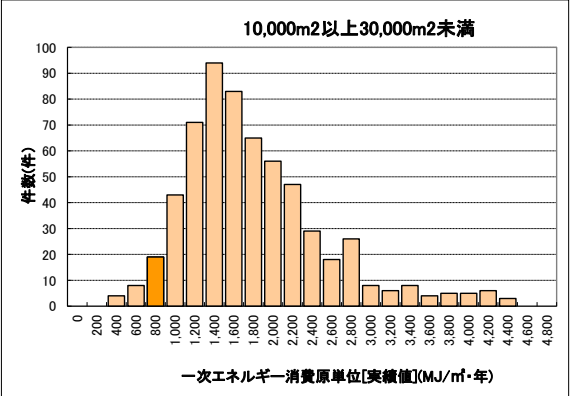
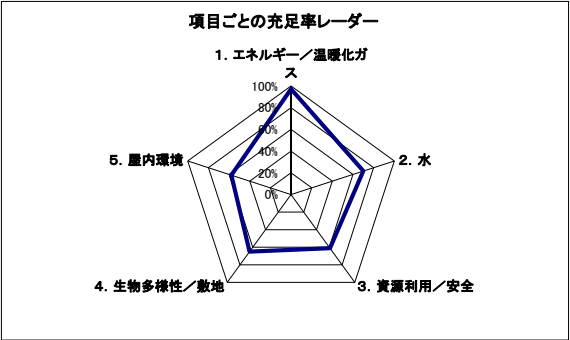
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	983 MJ/m ² ・年
1.0	加算点 1	根拠等 1.2実績値がレベル3以上、次年度目標値の設定(前年度同等以上削減)、エネルギー消費量の計測と監視、運用管理体制図、テナント向け啓発実施	一次エネルギー(計画値)	982.6 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	100.7 kWh/m ² ・年
		根拠等 一次エネルギー実績値982.6MJ/m ² ・年/平均値2068J/m ² ・年 C/S= 0.475	CO ₂ 排出量(*)	30.1 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)	982.6 MJ/m ² ・年
		根拠等 ビル全体の消費量	二次エネルギー(*)	100.7 kWh/m ² ・年
		別紙: エネルギー消費量実績一覧表	CO ₂ 排出量(*)	30.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
0		1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	0.0 %
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等 該当しない		
34.0	35	合計		

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)	741.7 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	537.0 L/m ² ・年
		根拠等 目標値(前年度同等以上削減)、消費量の計測と監視、運用管理体制図		
0		2.2 水使用量(仕様評価)		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	741.7 L/m ² ・年
		根拠等 水使用量計算値537L/m ² ・年 < 693L/m ² ・年		
7.0	10	合計		

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		
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		
3.0		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 該当しない		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
4.0		① 躯体材料	該当しない	
		② 非構造材料	事務室の天井材と手洗い場・脱衣室の床材に再生材を利用	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0		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	65 年
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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
4.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	33 年
2.0		根拠等 民営発電機37年、空調機30年、揚水ポンプ23年、変圧機37年、非常用発電機37年		
3.0		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 排水ポンプへ非常用発電機から電力供給等		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	8 ポイント
1.0		根拠等 清掃管理および設備管理仕様書の基本的方針において環境配慮を明示している等		
12.2	20	3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 該当しない		

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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 外来生物法を遵守		
0.0	0	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数	1 ポイント
0.0		根拠等 保全すべき資源が無い		
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		
		根拠等 要措置区域外		
2.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		根拠等 京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅より徒歩3分		
13.0	20	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
		根拠等 水害、液状化のリスク有		

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		
1.6	5	5.1 屋光利用	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		
3.0		根拠等 開口率: 9.7% < 10%	開口率	9.7 %
4.0	5	5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	0 種類
		根拠等 屋光利用設備が無い		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	51.8 m ²
		根拠等 自然換気有効開口面積が居室床面積の1/30以上		
8.6	15	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5 m以上
		根拠等 事務室の天井高2.5mとなっており、かつすべての執務者が十分な屋外の情報を得られる		



環境性能の特徴

- ・エネルギーと水の実績値についての評価では、統計値における上位に位置する。
- ・京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅より徒歩3分となっており、交通利便性が高い。
- ・採光有効開口率、自然換気有効開口率が比較的高い、階高も2.5mと視環境が確保されており屋内環境においても高く評価できる。