

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	ONEST池袋イーストビル	敷地面積	522 m ²	評価の段階	運用段階評価
	建設地	東京都豊島区東池袋3丁目67番1	建築面積	454 m ²	評価の実施日	2023年6月20日
	用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	3,315 m ²	作成者	西川 弘将
	建物用途	事務所	階数	地上8F、地下2F	不動産評価員番号	ふ-001144-27
	竣工年月	1991年9月19日	構造	SRC造	確認日	2023年6月20日
	直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	268 人	確認者	西川 弘将
			年間使用時間	2,600 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001144-27

評価結果	73.1 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★ ≥ 78	78
				A ランク:★★★★ ≥ 66	66
				B+ランク:★★★ ≥ 60	60
				B ランク:★★ ≥ 50	50

ポイントは小数点第1位までの表示とする

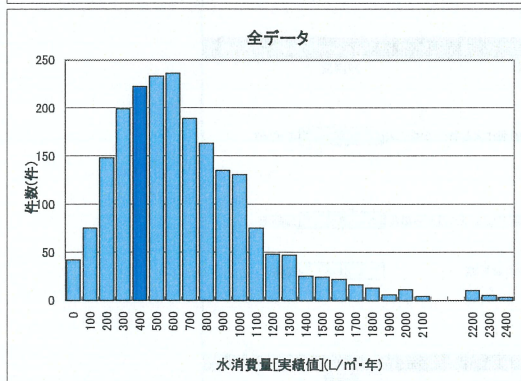
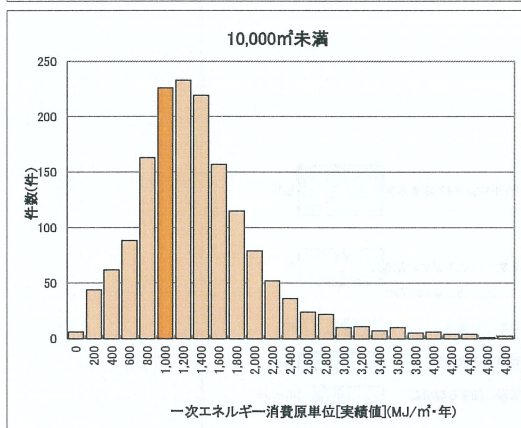
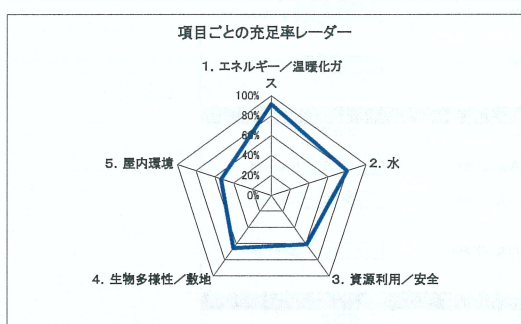
1. エネルギー・温暖化ガス	評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
	適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,039 MJ/m ² ・年
	0.0	加点 1	根拠等 省エネルギー基準への適合(1.2: レベル3以上)、目標設定、モニタリング実施(年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	1,039.0 MJ/m ² ・年
	24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	106.4 kWh/m ² ・年
			根拠等 実績値との比較を行う。統計平均値は、1,676MJ/m ² 年より、1,039 ÷ 1,676 = 0.620	CO2排出量(*)	48.6 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)	1,039.0 MJ/m ² ・年
			根拠等 実績値を使用。	二次エネルギー(*)	106.4 kWh/m ² ・年
			1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	48.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
	3.0	5	1.4 自然エネルギー	評価しない	
			根拠等 特になし	利用率	- %
	32.0	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)	418.0 L/m ² ・年
	3.0	5	根拠等 目標値有。ベンチマーク比較が可能。	水使用量(計画値)	871.0 L/m ² ・年
			2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	418.0 L/m ² ・年
			根拠等 雨水利用等はない。		
			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)		
			根拠等 実績値を使用。		
	8.0	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	なし	
	3.0	5	根拠等 新耐震基準に適合している。		
	3.0		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	
			3.1.1 耐震性		
			根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有している。		
	3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
			根拠等 特になし		
	3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
			3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
			① 躯体材料	特になし	
			② 非構造材料	床:ビニルタイル・シートにフロアリウム・マテコV、天井:岩綿吸音板にソーラトンを採用	2 品目
	4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
	4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
			根拠等 ERIによる。住宅の品質確保の促進等に関する法律にて等級2相当	経過年数+今後の想定耐用年数	65 年
	1.6	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	
	3.7		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	21 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
	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
	1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
			根拠等 特になし		
	12.1	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	なし	
	4.0	10	根拠等 敷地内に植栽はない。		
			4.1 生物多様性の向上		
			根拠等 該当なし。	②取組表による場合のポイント	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		
			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		
			4.3.1 公共交通機関の接近性		
			根拠等 JR池袋駅に近接している。	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	
	4.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
			根拠等 自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料(自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料)地震リスクあり、対策なし。	リスクの合計数	1 種類
	13.0	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	なし	
			根拠等 空気環境測定の実施記録有。基準外の箇所あり。空調等により常態化を回避。		
	3.0	5	5.1 昼光利用	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 採光開口率:10%以上15%未満	開口率	13.8 %
	3.0		5.1.2 昼光利用設備		
			根拠等 特になし	昼光利用設備	0 種類
	4.0	5	5.2 自然換気性能		
			根拠等 居室床面積の1/30以上の自然換気有効開口面積を有する。	自然換気有効開口面積	16.6 m ²
	1.0	5	5.3 眺望・視環境		
			根拠等 事務室の天井:2.4m	天井高	- m以上
	8.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値・実績値は統計データの上位の範囲にある。
- ・水の実績値は統計データの上位の範囲にある。
- ・リサイクル材の採用、耐用年数の確保により項目の評価点を高めている。
- ・生物多様性/敷地の項目において、池袋駅に近接する立地に加えて、災害リスクの少ない立地である。
- ・自然換気開口を十分に確保している。