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 2024年版　v1.11

建物概要

建物名称	ONEST錦糸町スクエア	敷地面積	757.77 m^2	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都墨田区江東橋二丁目3番7号	建築面積	606.71 m^2	評価の実施日	2026年6月4日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積（評価対象分	4533.61 m^2	作成者	水野　佑理
建物用途	事務所	階数	地上9F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-000660-31
竣工年月	1992年4月	構造	S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	300 人	確認者	
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	3,650 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果

67.2 /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

ホールライフカーボンの評価　評価しない

取組項目数：A1-A5　B6-B7　B1,B3-B5　C1-C4

1. エネルギー／温暖化ガス

評価	最大加点		根拠等	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		1. 2実績値がレベル3以上、次年度目標値の設定、エネルギー消費量の計測と監視、運用管理体制図	一次エネルギー(目標値)	1,085.1	MJ/m^2・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位（計算値）	実績値による評価 C/S=1085.1MJ/㎡・年/1676MJ/㎡・年=0.647≦0.68	一次エネルギー(計画値)	1,085.1	MJ/m^2・年
				二次エネルギー(*)	111.2	kWh/m^2・年
				GHG排出量(*)	50.8	$kg\text{-}CO_{2eq}/m^2$・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位（実績値）	一次エネルギー実績値 1010MJ/㎡・年≦1085.1MJ/㎡・年＜1336MJ/㎡・年	一次エネルギー(実績値)	1,085.1	MJ/m^2・年
				二次エネルギー(*)	111.2	kWh/m^2・年
				GHG排出量(*)	50.8	$kg\text{-}CO_{2eq}/m^2$・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（間接利用）	該当しない	利用率	0.0	%
31.0	35	合計				

2. 水

評価	最大加点		根拠等	指標	評価値	
適合		必須項目	；目標設定、モニタリング、運用管理体制			
			次年度目標値の設定、水使用量の計測と監視等	水使用量（目標値）	628.6	L/m^2・年
3.0	5	2.1 水使用量（計算値）	水使用計算値693L/㎡・年≦730L/㎡・年≦975L/㎡・年	水使用量（計画値）	730.0	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）	水使用実績値490L/㎡・年≦628.6L/㎡・年＜693L/㎡・年	水使用量（実績値）	628.6	L/m^2・年
7.0	10	合計				

3. 資源利用／安全

評価	最大加点		根拠等	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			
			1981年以降の建物で新耐震基準に適合している	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	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	該当しない			
2.0	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	該当しない			
1.0		② 非構造材料	該当しない	リサイクル材品目数(非構造材)	0	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	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
1.8	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			
4.4		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	受変電設備36年、非常用発電機31年、空調機16年等	更新年数の平均値	26	年
1.0		3.4.2 設備（電力等）の自給率向上	該当しない	自給率向上の取組数	0	項目
1.0		3.4.3 維持管理	該当しない	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	該当しない			
9.9	20	合計				

4. 生物多様性／敷地

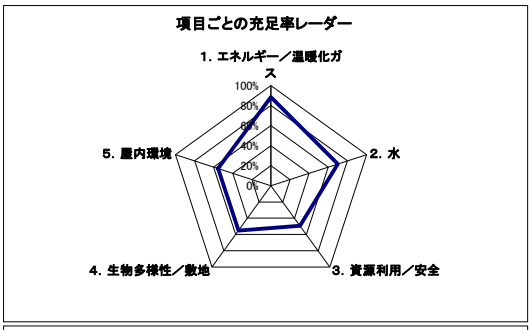
評価	最大加点		根拠等	指標	評価値	
適合		必須項目	；特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない			
			外来生物法を遵守している	なし		
4.0	10	4.1 生物多様性の向上				
[4.2対象外の時は点数を倍]			該当しない	②取組表による場合のポイント数	0	ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生				
[対策不要は対象外]			該当しない	なし		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性				
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	「錦糸町」駅より徒歩7分	鉄道駅またはバス停からの距離	7	分圏内
		4.3.2 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				
			水害、液状化、地震動のリスクあり。	リスクの合計数	3	種類
11.0	20	合計				

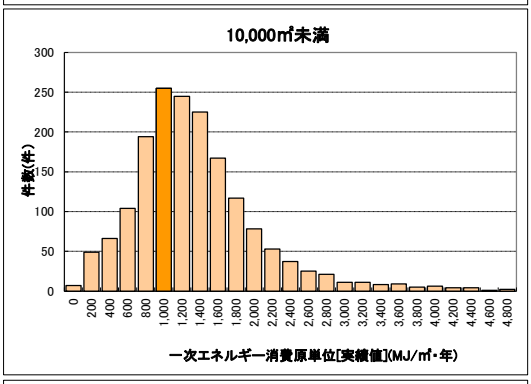
5. 屋内環境

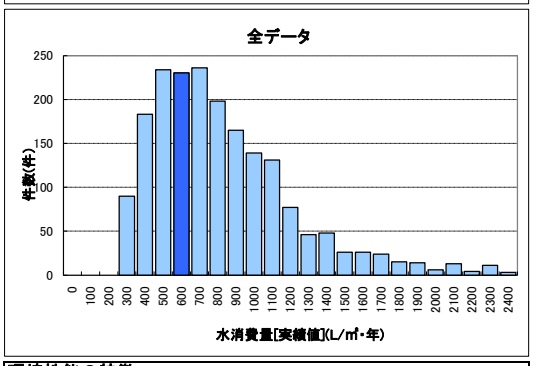
評価	最大加点		根拠等	指標	評価値	
適合		必須項目	；建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合			
			建築物環境衛生管理基準を満たしている	なし		
4.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
5.0		5.1.1 自然採光	開口率20%以上	開口率	34.3	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備	該当しない	昼光利用設備	0	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口が無く、機械換気設備によってのみ換気	自然換気有効開口面積		㎡
1.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高2.48m	天井高		m以上
8.3	15	合計				

6. ホールライフカーボンの評価【任意】

評価	最大(加点なし)	根拠等	指標	評価値	
	5		取組数 A1-A5		項目
↑評価しない場合は空欄			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目







環境性能の特徴

・一次エネルギー消費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。
・水使用量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。
・執務室の自然採光開口率が高い。