

# 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) v1.1

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ヒューリック葛西臨海ビル	敷地面積	19,515 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都江戸川区臨海町3丁目6番2号	建築面積	5,615 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2022年5月20日
用途地域	準工業地域、準防火地域	延床面積	38,664 m <sup>2</sup>	作成者	西川 弘将
建物用途	事務所	階数	地上7F	不動産評価員番号	ふ-001144-27
竣工年月	1992年1月21日	構造	RC-SRC造	確認日	2022年5月20日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	824 人	確認者	西川 弘将
		年間使用時間	2,000 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001144-27

評価結果		S ランク:★★★★★ ≥		78
80.7 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★		66
ポイントは小数点第1位までの表示とする				
A ランク:★★★★ ≥				
B+ランク:★★★ ≥				
B ランク:★★ ≥				

### 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	1.0	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 根拠等: 省エネ基準への適合(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(テナント含む)	一次エネルギー(目標値)	1,303 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等: 実績値との比較 C/S=0.516	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	1,303.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年 133.5 kWh/m <sup>2</sup> ・年 61.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: 実績値を使用	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	1,303.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年 133.5 kWh/m <sup>2</sup> ・年 61.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	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		
34.0	35	合計	利用率	- %

### 2. 水

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等: 水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料	水使用量(目標値)	194.0 L/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等: 計算値:278L/m <sup>2</sup> ・年	水使用量(計画値)	278.0 L/m <sup>2</sup> ・年
0	0	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	水使用量(実績値)	194.0 L/m <sup>2</sup> ・年
10.0	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	3.0	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 耐震性 根拠等: 建築基準法に則った耐震性を有する。	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0	3	3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等: 特になし		
5.0	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 躯体材料 ② 非構造材料 根拠等: 基礎・基礎梁に高炉セメントを採用 ビニル床タイルにマテコV、磁器質床タイルにピアッツァOX、天井岩綿吸音板にソーラトンを採用	①と②の平均で評価する リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等: 建築基準法相当	経過年数+今後の想定耐用年	- 年
2.0	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 3.4.1 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	23 年
4.0	1	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	2	3.4.3 維持管理 根拠等: インспекション記録、ISO14001を取得	維持管理に関する取組数	3 ポイント
2.0	1	3.4.4 バリアフリー対策 根拠等: 特になし		
13.0	20	合計		

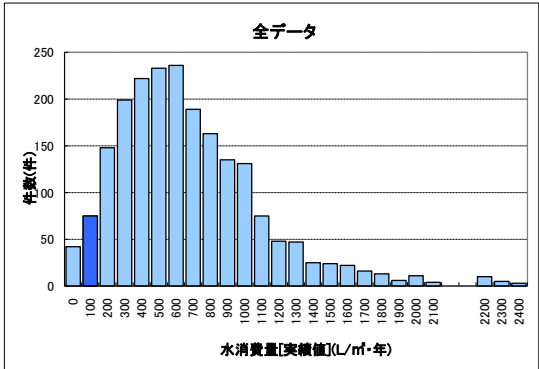
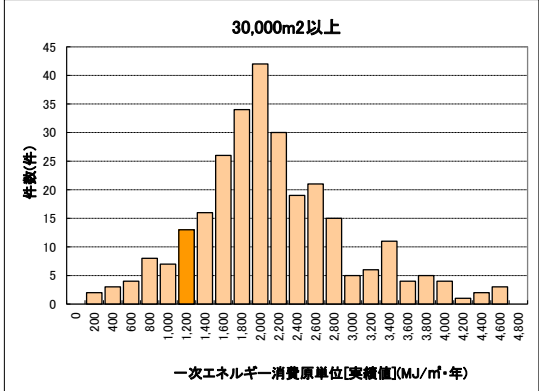
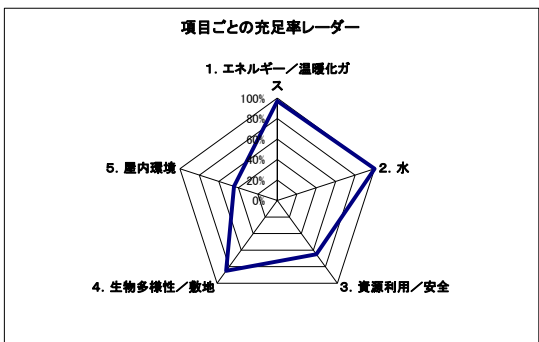
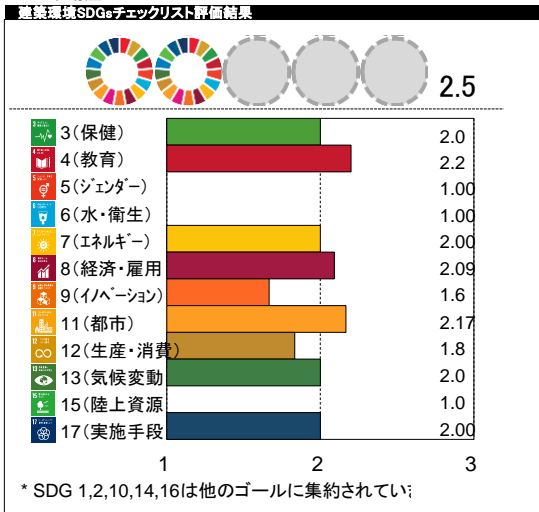
### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合	8.0	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: 外来生物法遵守	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等: 自生種の採用、自然に親しめる環境の確保	②取組表による場合のポイント	2 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: 要措置区域外	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: 江戸川臨海郵便局前バス停から徒歩2分以内	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
5.0	4	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)液状化・地震リスクあり、2種類対策あり。	リスクの合計数	2 種類
17.0	20	合計		

### 5. 室内環境

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合	1.7	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り	なし	
1.7	5	5.1 星光利用 5.1.1 自然採光 根拠等: 開口率:10%未満	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 開口率	8.8 %
1.0	3	5.1.2 星光利用設備 根拠等: 特になし	星光利用設備	0 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等: 有効自然換気有効開口が居室床面積の1/50未満	自然換気有効開口面積	37.0 m <sup>2</sup>
1.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等: 2.7m以上であり、十分な視環境を有する	天井高	2.7 m以上
4.0	5			
6.7	15	合計		

ヒューリック葛西臨海ビル



**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り、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・水の計算値・実績値は統計データの上位の範囲にあり、水の項目が高い点数となっている。
- ・建物全体の耐震性を割増して計画している。
- ・生物多様性/敷地の項目において、地上・屋上への多様な植栽が植えられており、江戸川臨海郵便局前バス停に近接する立地に加えて災害リスクに対する対策を講じている。