



# 不動産マーケット普及版

# 評価結果

使用評価マニュアル: CASBEE不動産マーケット普及版(2013年版)

2013v1.0

建物概要		敷地面積		32,904 m <sup>2</sup>		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	ダイバーシティ東京オフィスタワー	建設地	東京都江東区青海	建築面積	29,604 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2014年7月10日	作成者	角井 昇太
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	64,155 m <sup>2</sup>	階数	地上22F, PH1F	不動産評価員番号	ふ-000084-18	確認日	
建物用途	事務所、駐車場	構造	S造(一部SRC造)	平均居住人員	3,103 人	確認者		不動産評価員番号	
竣工年月	2012年	年間使用時間	2,400 時間/年						
直近の大規模改修実施年月									

評価結果		S ランク; 78	
79.0 /100	合計	A ランク; 66	
(得点 / 満点)		B+ランク; 60	
		B-ランク; 50	
		C ランク; <	50

ポイントは小数点第1位までの表示とする

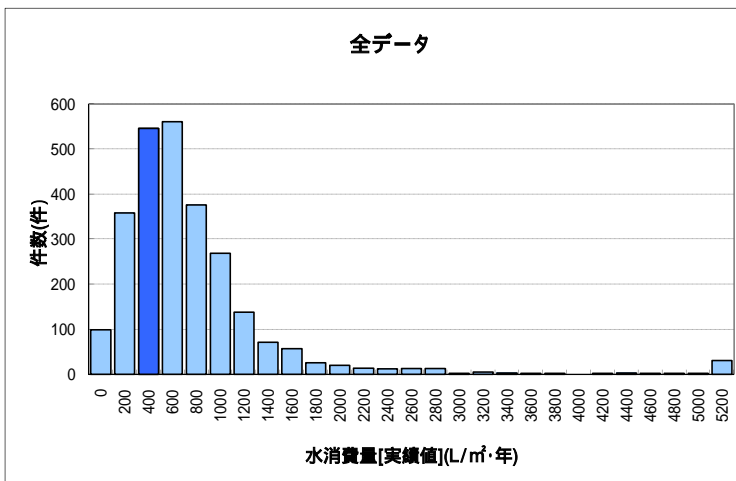
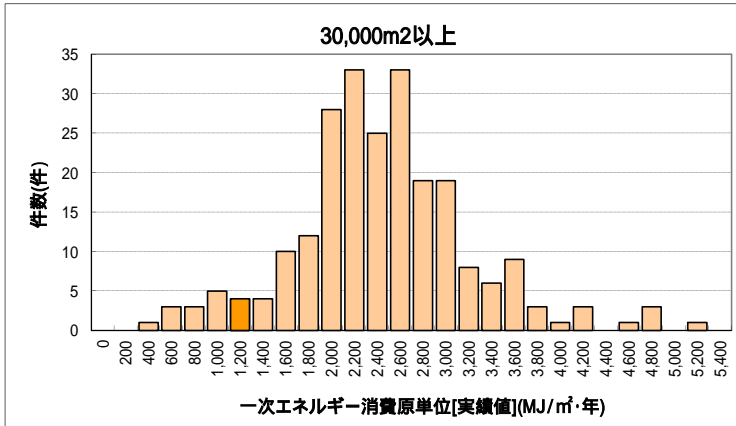
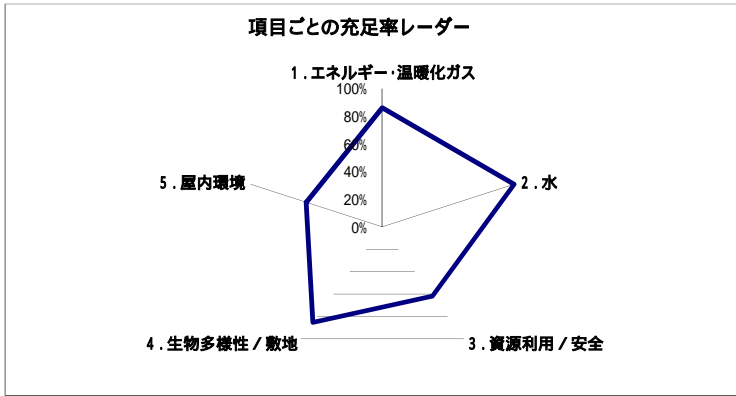
1. エネルギー・温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,316 MJ/m <sup>2</sup> ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値が1.2のレベル5以上であるため、クリア同等とみなす。	一次エネルギー(計画値)	1,329.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	根拠等	実績値1,329.42/平均値2,526 = 0.526	二次エネルギー(*)	136.2 kWh/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		CO2排出量(*)	66.3 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
31.0	36	根拠等	一次エネルギー消費量の合計は1,329.42MJ/m <sup>2</sup> 年	一次エネルギー(実績値)	1,329.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		1.3 自然エネルギー	導入なし	二次エネルギー(*)	136.2 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	利用率	CO2排出量(*)	66.3 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
					0.0 %
		合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
適合		根拠等	2年間の平均値をベンチマーク、次年度の目標値とし、モニタリングを実施	水使用量(目標値)	372.0 L/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)		水使用量(計画値)	366.0 L/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	根拠等	マニュアル内、器具給水吐水量の参考資料値使用	水使用量(実績値)	427.0 L/m <sup>2</sup> ・年
10.0	10	2.2 水使用量(実績値)			
		根拠等	水使用量は427L/m <sup>2</sup> 年		
		合計			

3. 資源利用 / 安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
適合		根拠等	2012年竣工のため、新耐震基準に適合している	経過年数 + 今後の想定耐用年	65 年
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	と の点数の高い方で評価	更新年数の平均値	12 年
5.0		耐震性	時刻歴応答解析を行っている	自給率向上の取組数	1 ポイント
3.0		免震・制振機能	免震・制震装置を導入していない	維持管理に関する取組数	7 ポイント
2.0	5	3.2 再生材利用	と の平均で評価する		
3.0		躯体材料	リサイクル材を用いていない	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
1.0		非構造材料	リサイクル材を用いていない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
2.3	5	根拠等	建築基準法に定める対策を講じている		
2.0		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	の平均値で評価		
2.0		主要設備機器	電気・空調・給排水は12年等を目標に計画的な設備更新		
3.0		設備(電力等)	非常用電源よりオフィス電灯やOA等重要負荷系統に電力供給		
		維持管理	業務仕様書、インスペクション記録等を作成し維持管理している		
12.3	20	合計			

4. 生物多様性 / 敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:特定外来生物・未判定外来生物・要注意外来生物を使用しない		
適合		根拠等	外来生物法を遵守している		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上		取組表による場合のポイント	3 ポイント
0.0	0	根拠等	保全すべき自然がなく、緑化率20%以上、管理方針を示している		
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等	土壌汚染対策法の区域指定を受けていない		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
		根拠等	東京テレポート駅より徒歩5.3分、最寄のバス停より徒歩4.3分		
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	リスクの合計が3種で、特段の防災対策を行っていない		
17.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:建築物衛生管理の準拠または質問票への適合		
適合		根拠等	建築物環境衛生管理基準を満たしているが、ただし書きあり		
1.7	5	5.1 昼光利用	の点数 × 2/3 + の点数 × 1/3	開口率	9.1 %
1.0		自然採光	自然採光の有効開口率9.13%	昼光利用設備	0 種類
3.0		昼光利用設備	特になし		
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等	機械換気設備による換気を行っている		
4.0	5	5.3 眺望		天井高	2.8 m以上
		根拠等	天井高2.75m		
8.7	15	合計			



**環境性能の特徴**

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄