



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		48,295 m ²		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	敷地面積	48,295	m ²	評価の段階	運用段階評価	2014年9月25日	2014年9月25日	角井 昇太
建設地	東京都中央区晴海	建築面積	36,862	m ²	評価の実施日	作成者	不動産評価員番号	ふ-000084-18	確認日
用途地域	商業地域・準工業地域・第一種住居地域、防火地域	延床面積	103,781	m ²	階数	地上34F、地下4F	確認者		不動産評価員番号
建物用途	事務所、商業、駐車場	構造	S造, SRC造		平均居住人員	3,700	年間使用時間	2,400	時間/年
竣工年月	2001年								
直近の大規模改修実施年月									

評価結果		S ランク; 78	
85.8 /100 合計	(得点 / 満点)	A ランク; 66	
★ ★ ★ ★ ★		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	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)	1,073	MJ/m ² ・年
25.0	25	実績値が1.2のレベル3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)	1,084	MJ/m ² ・年
5.0	5	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	111	kWh/m ² ・年
		実績値1,084.24/平均値2,526 = 0.429	CO2排出量(*)	31	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)	1,084	MJ/m ² ・年
		一次エネルギー消費量の合計は1,084.24MJ/m ² 年	二次エネルギー(*)	111	kWh/m ² ・年
3.0	5	1.3 自然エネルギー	CO2排出量(*)	31	kg-CO ₂ /m ² ・年
		導入なし	利用率	0.0	%
33.0	36	合計			

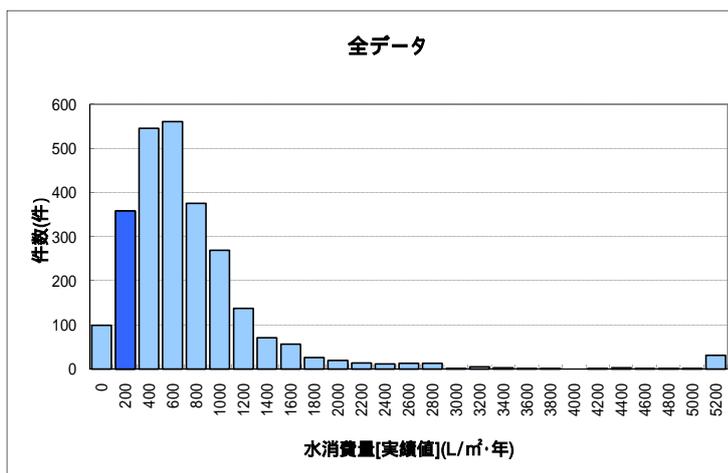
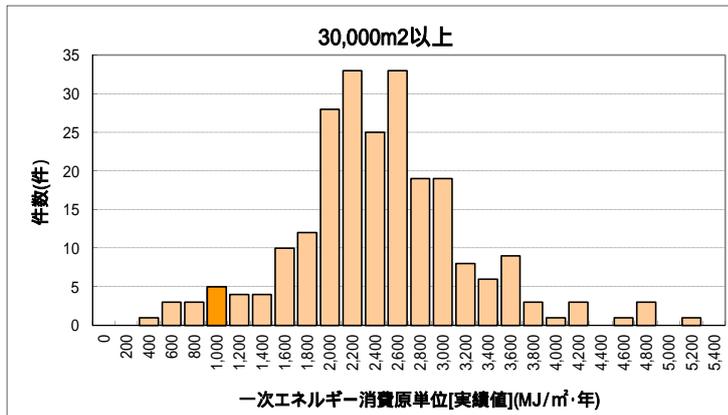
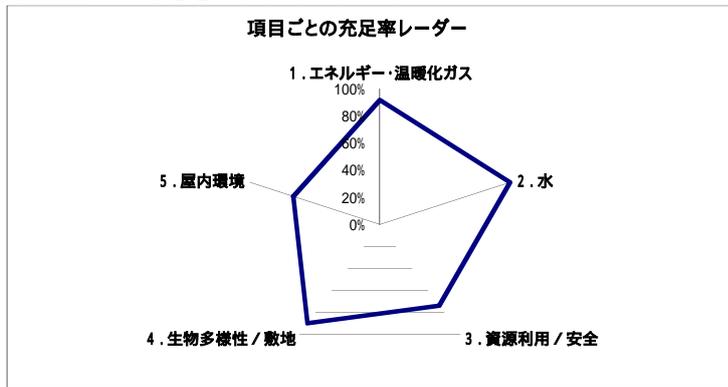
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	240	L/m ² ・年
5.0	5	3年間の平均値をベンチマーク、次年度の目標値とし、モニタリングを実施	水使用量(計画値)	368	L/m ² ・年
5.0	5	2.2 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	241	L/m ² ・年
		マニュアル内、器具給水吐水量の参考資料値使用			
		水使用量は241L/m ² 年			
10.0	10	合計			

3. 資源利用 / 安全		指標		評価値	
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			
5.0	5	2001年竣工のため、新耐震基準に適合している	なし		
5.0		3.1 高耐震・免震等			
5.0		と の点数の高い方で評価			
		耐震性	時刻歴応答解析を行っている		
		免震・制振機能	制震装置を導入している		
4.0	5	3.2 再生材利用			
3.0		と の平均で評価する			
5.0		躯体材料	リサイクル材を用いていない		
		非構造材料	ビニル床タイル、磁器質床タイル、天井材にリサイクル材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
3.0	5	3.3 駆体材料の耐用年数			
		根拠等	建築基準法に定める対策を講じている	経過年数 + 今後の想定耐用年	50 年
2.8	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			
3.4		の平均値で評価			
1.0		主要設備機器	受変電15年、熱源機設備20年等を目的に計画的な設備更新	更新年数の平均値	18 年
4.0		設備(電力等)	特になし	自給率向上の取組数	0 ポイント
		維持管理	業務手順書、インスペクション記録等を作成し維持管理している	維持管理に関する取組数	9 ポイント
14.8	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	指標	評価値	
適合		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			
10.0	10	外来生物法を遵守している	なし		
0.0	0	4.1 生物多様性の向上			
		2対象外の時は点数を倍)			
		根拠等	保全すべき自然がなく、種の多様性、地域の植生に配慮している	取組表による場合のポイント	3 ポイント
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	勝どき駅より徒歩6.5分、最寄のバス停より徒歩1.8分		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	リスクの合計が3種で、そのうち2種に有効な防災対策を行っている	リスクの合計数	3 種類
18.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		建築物衛生管理の準拠または質問票への適合			
3.0	5	5.1 昼光利用			
3.0		の点数×2/3 + の点数×1/3			
3.0		自然採光	自然採光の有効開口率10.38%	開口率	10.4 %
		昼光利用設備	特になし	昼光利用設備	0 種類
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			
		根拠等	天井高2.7m	天井高	2.7 m以上
10.0	15	合計			

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ



環境性能の特徴

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄