

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】(2016年版)

v1.3

建物概要		評価結果	
建物名称	BR五反田【区分所有建物】	敷地面積	916 m ²
建設地	東京都品川区西五反田二丁目30番4号	建築面積	833 m ²
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	4,557 m ²
建物用途	事務所	階数	地上11F、地下2F
竣工年月	1991年10月29日	構造	SRC造、S造
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	220 人
		年間使用時間	3,900 時間/年
		評価の段階	運用段階評価
		評価の実施日	2020年3月31日
		作成者	伊藤雅人
		不動産評価員番号	ふ-000525-25
		確認日	
		確認者	
		不動産評価員番号	

評価結果		指標	
73.7 /100	合計	S ランク:★★★★★	78
(得点 / 満点)		A ランク:★★★★	66
		B+ランク:★★★	60
		B ランク:★★	50

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		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	根拠等: 実績値レベル4、目標設定、運用管理体制構築しモニタリング実施、テナントと共同で省エネに取り組み	一次エネルギー(目標値)	1,201 MJ/m ² ・年
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,213.4 MJ/m ² ・年
		根拠等: C/S=1213.4/1676=0.723	二次エネルギー(*)	124.3 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO2排出量(*)	62.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出		
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)	1,213.4 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2018/10-2019/9実績	二次エネルギー(*)	124.3 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO2排出量(*)	62.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出		
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
		1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等: 該当なし		
29.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	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		
4.0	5	根拠等: 目標設定、運用管理体制構築しモニタリング実施	水使用量(目標値)	424.7 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	558.0 L/m ² ・年
		根拠等: オフィス水計算ソフトによる		
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	429.0 L/m ² ・年
		根拠等: 2018/10-2019/9実績		
9.0	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		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 1991年新築、新耐震	なし	
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: 基準法に準拠	
		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等: 該当なし	
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率	① 躯体材料: 該当なし	
			② 非構造材料: 該当なし	
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
		3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等: 基準法に準拠	経過年数+今後の想定耐用年数
		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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均	
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等: 受変電25、発電25、空調15、水槽30、ポンプ20年	更新年数の平均値
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等: 該当なし	自給率向上の取組数
		3.4.3 維持管理	根拠等: 1,3,4,5について取り組み	維持管理に関する取組数
11.0	20	合計		

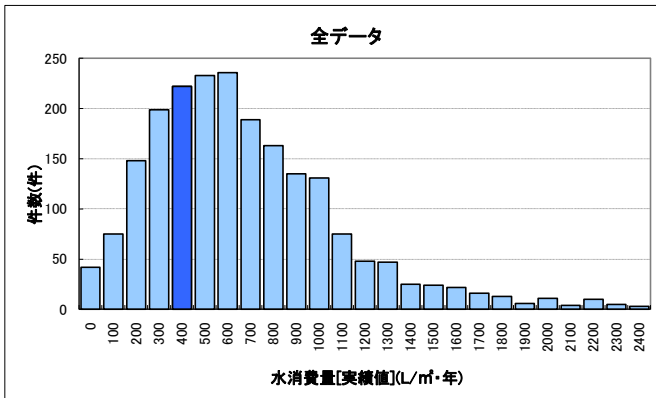
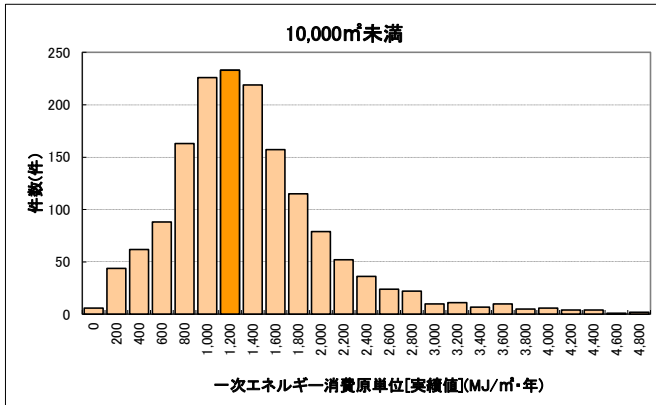
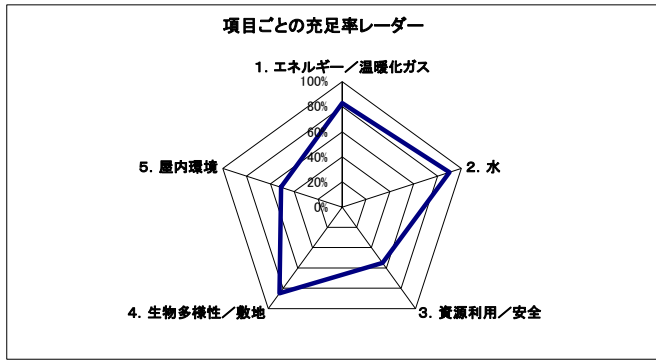
4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		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		
8.0	5	根拠等: 自ら導入していない	なし	
		4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	2 ポイント
		根拠等: 1,2について取り組み		
		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし	
		根拠等: 要措置区域に該当しない		
		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駅徒歩6分	鉄道駅またはバス停からの距離
		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	
		4.4 自然災害リスク対策	根拠等: 水害(防水扉、防水貯水槽の設置)、地震動	リスクの合計数
				2 種類
17.0	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		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		
		根拠等: 衛生管理基準に準拠	なし	
3.7	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		5.1.1 自然採光	根拠等: 開口率計算	開口率
				18.8 %
		5.1.2 屋光利用設備	根拠等: 該当なし	屋光利用設備
				0 種類
		5.2 自然換気性能	根拠等: 開口率1/31.3	自然換気有効開口面積
				10.4 m ²
		5.3 眺望・視環境	根拠等: 天井高2.4m	天井高
				m以上
7.7	15	合計		

BR五反田【区分所有建物】



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネに取り組み
- ・JR駅徒歩6分の交通利便性

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄