

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版

評価結果

v1.0

建物概要						
建物名称	J R品川イーストビル（事務所部分）	敷地面積	6,144.69	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区港南2-18-1	建築面積	4,887.58	m ²	評価の実施日	2025年4月8日
用途地域	準工業地域（防火地域）	延床面積	48,729.22	m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	事務所	階数	地上20階 地下3階		不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	2003年12月5日	構造	S・一部SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	6,240	人	確認者	
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果

78.1 /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

取組項目数：A1-A5

0

B1,B3-B5

0

B6-B6

0

C1-C4

0

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	一次エネルギー(目標値)	1,807.9	MJ/m ² ・年
1.0	加点点1	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 省エネ基準適合。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。			
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,264.3	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	129.1	kWh/m ² ・年
		C/S=61,607,821/66,906,413=0.92	GHG排出量(*)	37.193	kg-CO _{2eq} /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=二次エネルギー×実排出係数0.288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)	1,826.2	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	187.1	kWh/m ² ・年
		2023/4-2024/3実績値	GHG排出量(*)	53.8	kg-CO _{2eq} /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=二次エネルギー×実排出係数0.288として算出			
	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)	評価しない		
		根拠等	利用率		%
		該当なし			
25.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	水使用量(目標値)	883.3	L/m ² ・年
		目標設定、モニタリング、運用管理体制 目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築			
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	249.8	L/m ² ・年
		根拠等			
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	883.3	L/m ² ・年
		根拠等			
		2023/4-2024/3実績値			
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	なし		
		新耐震基準への適合またはIs値、If値 2003年築、新耐震基準に適合			
5.0	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		
5.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等			
		建物高さ60m超			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等			
		揺れを抑える装置を導入していない			
4.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		根拠等			
		①と②の平均で評価する			
5.0		3.2.1 再生材利用率			
4.0		① 躯体材料			
		高炉セメント、再生クラッシャーラン			
		② 非構造材料			
		再生クラッシャーラン、塩ビビニルシート			
		リサイクル材品目数(非構造材)	2	品目	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
		3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	経過年数+今後の想定耐用年数		年
3.6	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			
		根拠等	更新年数の平均値	25	年
		受変電30、非常用発電25、水槽30、ポンプ類20、冷凍機20、空調20(エアハンドリングユニット)			
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	3	項目
		根拠等			
		(1),(2),(3)について取り組み			
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	12	ポイント
		根拠等			
		(1),(2),(3),(4),(5),(6)について取り組み			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
		基準を満たしていない			
16.1	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	なし		
		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 自ら導入していない			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	3	ポイント
		根拠等			
		(1),(2),(3)について取り組み			
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			
		要措置区域に該当しない			
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			
		根拠等	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
		JR線 品川駅から徒歩1分			
		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		
3.0	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			
		水害・地震動・液状化に該当するがいずれも対策あり			
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	なし		
		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 温度・相対湿度について基準外があるが自動制御により、常に基準内の数値に収まるように調整し常態化を回避			
4.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.1 自然採光	開口率	17.4	%
		根拠等			
		開口率計算			
4.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1	種類
		根拠等			
		ハイスイドライトあり			
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積		m ²
		根拠等			
		機械換気			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7	m以上
		根拠等			
		天井高2.8m、窓あり			
11.0	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]					
評価	最大(加点点なし)	根拠等	指標	評価値	
5			取組数		項目
			A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目

