

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

評価結果

建物概要						
建物名称	PMO五反田	敷地面積	248	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区西五反田8丁目1番3号	建築面積	197	m ²	評価の実施日	2024年7月10日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	2,224	m ²	作成者	村田 有里子
建物用途	事務所	階数	地上12階		不動産評価員番号	ふ-000987-26
竣工年月	2019年6月20日	構造	S造・CFT造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	165	人	確認者	
		年間使用時間	3,900	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果

74.5

/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

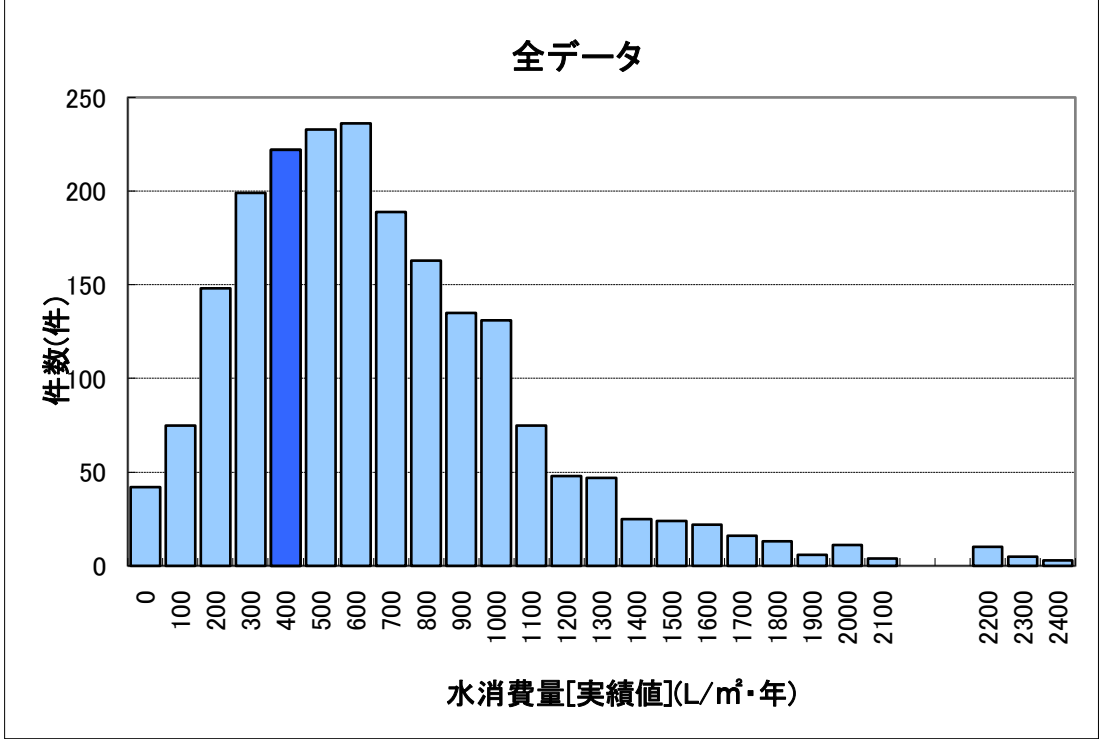
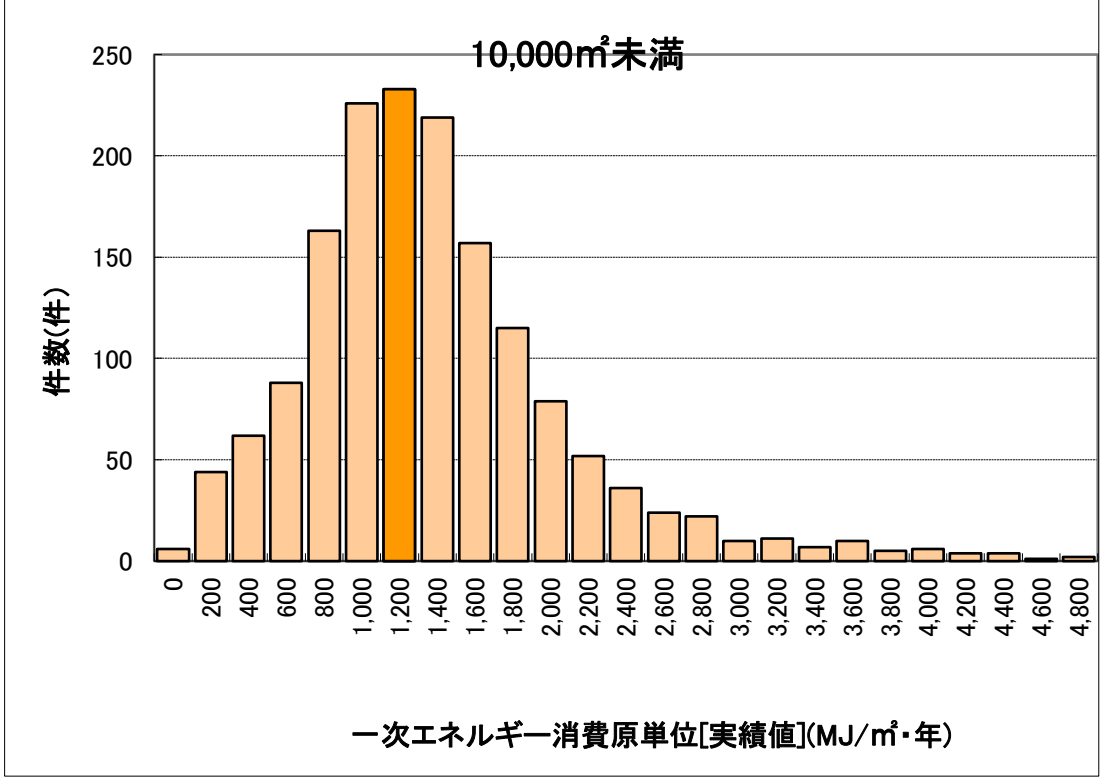
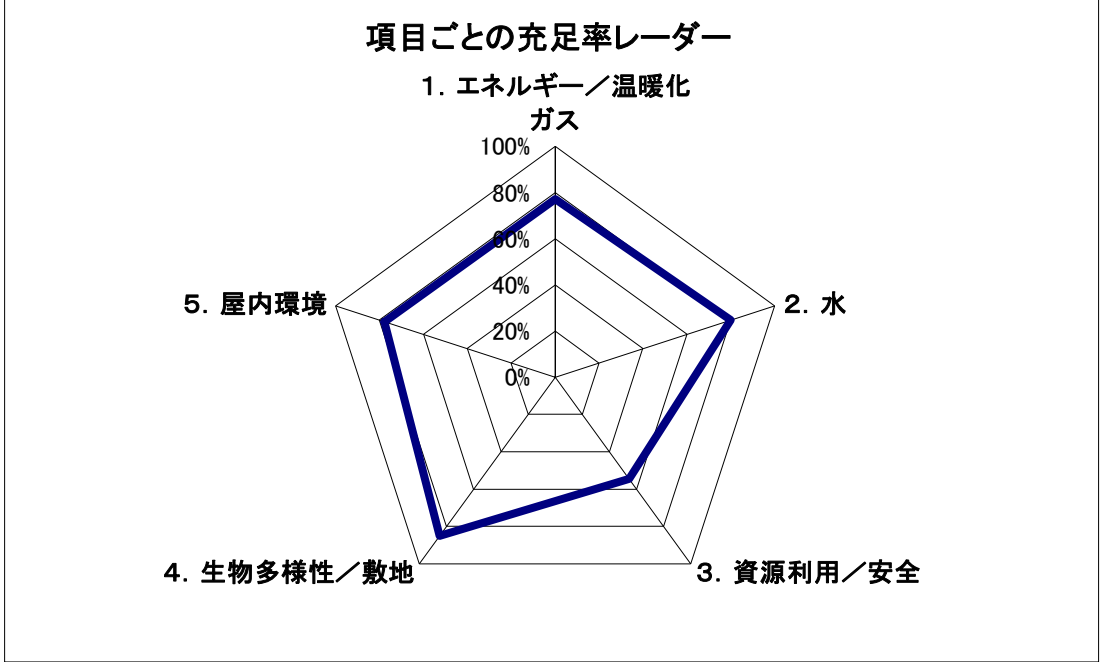
1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加			指標	(*)は参考値)	評価値
適合		必須項目	;省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
0.0	加	根拠等	BEI=0.76(BELS評価)。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(目標値)	1,358	MJ/m ² ・年
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	1,371.8	MJ/m ² ・年
			BEI=0.76	二次エネルギー(*)	140.6	kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	64.2	kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出			
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	一次エネルギー(実績値)	1,371.8	MJ/m ² ・年
			2023/3-2024/2実績値	二次エネルギー(*)	140.6	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	CO ₂ 排出量(*)	64.2	kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457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				
		根拠等	自然エネルギーなし	利用率	0.0	%
27.0	35	合計				

2. 水						
評価	最大加			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			
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(目標値)	401.1	L/m ² ・年
			目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築			
			水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	702.2	L/m ² ・年
	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	水使用量(実績値)	401.1	L/m ² ・年
			2023/3-2024/2実績値			
8.0	10	合計				

3. 資源利用／安全						
評価	最大加			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	3.1 高耐震・免震等	根拠等	なし		
3.0		3.1.1 耐震性	2019年築、新耐震基準に適合			
			3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等			
			建築基準法に準拠			
			揺れを抑える装置を導入していない			
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制				
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する			
3.0		① 躯体材料	導入なし			
3.0		② 非構造材料	エコマーク認定のタイルカーペット使用	リサイクル材品目数(非構造材)	1	品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
3.0	5	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
			品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
1.9	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				
3.7		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	20	年
			受変電25、ポンプ類20、空調15			
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	自給率向上の取組数	0	項目
			取組みなし			
2.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	4	ポイント
			2).5)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			
10.9	20	合計				

4. 生物多様性／敷地						
評価	最大加			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	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	なし		
			自ら導入していない。			
4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等	②取組表による場合のポイント数	2	ポイント
0.0	0		1).2)について取り組み			
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性	根拠等	なし		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性				
5.0			東急池上線 大崎広小路駅から徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
		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	リスクの合計数	2	種類
			水害・地震動:いずれも対策あり			
17.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価	最大加			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	質問票に適合	なし		
4.6	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
5.0		5.1.1 自然採光	根拠等	開口率	42.2	%
			開口率計算			
4.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	昼光利用設備	1	種類
			ハイサイドライトあり			
3.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	4.1	m ²
			開口率計算			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.7	m以上
			天井高2.8m、窓あり			
11.6	15	合計				



環境性能の特徴
BEI=0.76(BELS評価)、高い省エネ性能
公共交通機関に近く利便性が高い
執務室にハイサイドライトが導入され高い自然採光率