



不動産【オフィス】

評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版

v1.0

建物概要

建物名称

建設地

用途地域

建物用途

竣工年月

直近の大規模改修実施年月

住友生命日本橋小伝馬町ビル

東京都中央区日本橋小伝馬町11番9号

商業地域（防火地域）

事務所

1986年2月3日

2021年3月

敷地面積

建築面積

延床面積

階数

構造

平均居住人員

年間使用時間

1,061.89

926.12

7,959.11

地上9階 地下1階

SRC造

413

2,928

m²

m²

m²

人

時間/年

評価の段階

評価の実施日

作成者

不動産評価員番号

確認日

確認者

不動産評価員番号

運用段階評価

2025年10月15日

成田 まゆみ

ふ-000924-26

評価結果

79.2

/100

合計

(得点 / 満点)

S ランク:★★★★★

A ランク:★★★★

B+ランク:★★★

B ランク:★★

≥ 78

≥ 66

≥ 60

≥ 50

★★★★★★★★

取組項目数：A1-A5

0

B1,B3-B5

0

0

B6-B6

0

C1-C4

0

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

最大加点

適合

1.0

加点 1

必須項目

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

実績値レベル4。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。

指標

一次エネルギー(目標値)

1,102.4

MJ/m²・年

1.1 使用・排出原単位(計算値)

根拠等

C/S=1.064.5/1.676=0.635
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0.457として算出

一次エネルギー(計画値)

1,064.5

MJ/m²・年

二次エネルギー(*)

109.1

kWh/m²・年

GHG排出量(*)

49.8

kg-CO_{2eq}/m²・年

24.0

25

1.2 使用・排出原単位(実績値)

根拠等

2024/6-2025/5実績値
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0.457として算出

一次エネルギー(実績値)

1,113.5

MJ/m²・年

二次エネルギー(*)

114.1

kWh/m²・年

GHG排出量(*)

52.1

kg-CO_{2eq}/m²・年

4.0

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(間接利用)

根拠等

オフサイトコーポレートPPA契約あり

利用率

4.6

%

0

5

33.0

35

合計

2. 水

評価

最大加点

適合

5.0

5

必須項目

根拠等

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

指標

水使用量(目標値)

372.8

L/m²・年

2.1 水使用量(計算値)

根拠等

水計算ソフトによる

水使用量(計画値)

395

L/m²・年

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)

根拠等

2024/6-2025/5実績値

水使用量(実績値)

372.8

L/m²・年

10.0

10

合計

3. 資源利用／安全

評価

最大加点

適合

3.0

5

必須項目

根拠等

新耐震基準への適合またはIs値、If値

1986年築、新耐震基準に適合

指標

なし

3.1 高耐震・免震等

3.1.1 耐震性

根拠等

建築基準法に準拠

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

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

① 躯体材料

導入なし

② 非構造材料

導入なし

リサイクル材品目数(非構造材)

0

品目

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

品確法の等級1相当（建築基準法に準拠）

経過年数＋今後の想定耐用年数

3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均

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 主要設備機器の更新必要間隔

根拠等

受変電31、非常用発電35、水槽30、ポンプ類21、空調19

更新年数の平均値

27

年

3.4.2 設備(電力等)の自給率向上

根拠等

1)について取り組み

自給率向上の取組数

1

項目

3.4.3 維持管理

根拠等

1),2),3),4),5),6),7)について取り組み

維持管理に関する取組数

13

ポイント

3.4.4 バリアフリー対策

根拠等

基準を満たしていない

11.2

20

合計

4. 生物多様性／敷地

評価

最大加点

適合

6.0

10

必須項目

根拠等

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(植栽なし)

指標

なし

4.1 生物多様性の向上

根拠等

1)について取り組み

②取組表による場合のポイント数

1

ポイント

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

なし

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

地下鉄日比谷線 小伝馬町駅から徒歩1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

4.4 自然災害リスク対策

根拠等

水害・液状化・地震動リスクに該当するがいずれも対策あり

リスクの合計数

3

種類

3.0

5

14.0

20

合計

5. 屋内環境

評価

最大加点

適合

3.0

5

必須項目

根拠等

建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合

建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度と二酸化炭素について基準外の箇所があるが、加湿器の設置、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。

指標

なし

5.1 星光利用

5.1.1 自然採光

根拠等

開口率計算

開口率

12.4

%

5.1.2 星光利用設備

根拠等

該当なし

星光利用設備

0

種類

5.2 自然換気性能

根拠等

開口率計算。1/8≥1/15

自然換気有効開口面積

35.3

m²

5.3 眺望・視環境

根拠等

天井高2.5m、窓あり

天井高

2.5

m以上

3.0

5

3.0

5

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(加点なし)

5

根拠等

指標

取組数

A1-A5

B6-B7

B1,B3-B5

C1-C4

評価値

項目

項目

項目

項目

住友生命日本橋小伝馬町ビル

