



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	住友生命五反田ビル	敷地面積	3,104.40	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区大崎5丁目1番11号	建築面積	845.17	m ²	評価の実施日	2025年10月15日
用途地域	準工業地域（準防火地域）	延床面積	9,309.20	m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	事務所	階数	地上12階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	1984年5月26日	構造	SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月	2010年12月	平均居住人員	432	人	確認者	
		年間使用時間	3,540	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果

77.4

/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		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	加点点1	根拠等実績値レベル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。	一次エネルギー(目標値)	1,146.1 MJ/m ² ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		
		根拠等C/S=1157.7/1676.0=0.691	一次エネルギー(計画値)	1,157.7 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)	118.6 kWh/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	GHG排出量(*)	54.2 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		
		根拠等2024/4-2025/3実績値	一次エネルギー(実績値)	1,157.7 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)	118.6 kWh/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	GHG排出量(*)	54.2 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
	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)		
		根拠等自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
30.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点点	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		
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	494.5 L/m ² ・年
		根拠等水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	333 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等2021/4-2022/3実績値	水使用量(実績値)	494.5 L/m ² ・年
9.0	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		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	なし	
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等建築基準法に準拠		
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		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		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	
1.0		② 非構造材料	導入なし	
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
3.0	5	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	
3.3	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		
		根拠等受変電25、非常用発電35、水槽30、ポンプ類25、空調18	更新年数の平均値	27 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等取組みなし	自給率向上の取組数	0 項目
5.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等1),2),3),4),5),6)について取り組み	維持管理に関する取組数	12 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
11.4	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		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		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等自ら導入していない。		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
		根拠等要措置区域に該当しない	なし	
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JR 山手線 五反田駅から徒歩4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		
		根拠等水害・地震動：対策あり	リスクの合計数	2 種類
19.0	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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
		根拠等建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度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。	なし	
2.0	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3	
1.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等開口率計算	開口率	9.4 %
4.0		5.1.2 屋光利用設備		
		根拠等ハイサイドライトあり	屋光利用設備	1 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等開口率計算。1/10.6 ≥ 1/15	自然換気有効開口面積	25.0 m ²
1.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等天井高2.47m、窓あり	天井高	m以上
8.0	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)	指標	評価値
↑評価しない場合は空欄	5	取組数	
		A1-A5	項目
		B6-B7	項目
		B1,B3-B5	項目
		C1-C4	項目

