



【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	住友生命五反田ビル 東京都品川区大崎5丁目1番11号	敷地面積 建築面積 延床面積 階数 構造	3,104.40 m ² 845.17 m ² 9,309.20 m ² 地上12階 地下1階 SRC造	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 未確認 未確認 未確認
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	未確認
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	未確認
		年間使用時間	3,540 時間/年		

評価結果

77.4 /100	合計	ホールライフカーボンの評価		
(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	最大加点	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。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理制度を構築し、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 CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	二次エネルギー(*)	118.6 kWh/m ² ・年	
			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 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)	1,157.7 MJ/m ² ・年	
			二次エネルギー(*)	118.6 kWh/m ² ・年	
			GHG排出量(*)	54.2 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 根拠等:自然エネルギーなし	評価しない		
30.0	35	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 %	
合計					

2. 水					
評価	最大加点	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			
5.0	5	根拠等:目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	494.5 L/m ² ・年	
0	0	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)	333 L/m ² ・年	
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等:評価しない	水使用量(実績値)	494.5 L/m ² ・年	
9.0	10	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	
合計					

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	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 根拠等:1984年築、新耐震基準に適合	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 根拠等:3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
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・廃棄物処理負荷抑制 根拠等:①と②の平均で評価する	①と②の平均で評価する		
3.0	1.0	① 転体材料 ② 非構造材料 根拠等:導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等:評価しない	経年数+今後の想定耐用年数	年	
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 根拠等:3.4.1主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	年	
4.4	0	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等:受電変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	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	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	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	リスクの合計数	2 種類	
11.4	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点	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 根拠等:自ら導入していない。	なし		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等:(1),(2),(3)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント	
0.0	0	4.2 土壌環境品質・プ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 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	
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等: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	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: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 曙光利用 根拠等:5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0	5	5.1.1 自然採光 根拠等:開口率計算	開口率	9.4 %	
4.0	5	5.1.2 曙光利用設備 根拠等:ハイサイドライトあり	曙光利用設備	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]	
-----------------------	--

