

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

v1.11

建物概要					
建物名称	ゲートシティ大崎	敷地面積	42,509 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区大崎一丁目	建築面積	22,038 m ²	評価の実施日	2025年11月25日
用途地域	準工業地域、防火地域、高度利用地区、再開発地区	延床面積(評価対象分)	291884 m ²	作成者	本堂泰治
建物用途	事務所	階数	地上24F	不動産評価員番号	
竣工年月	1999年1月6日	構造	S造、SRC造、RC造	確認日	2025年12月1日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	21,020 人	確認者	高田千春
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	4,000 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000483-28

評価結果									
85.3 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない	
(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									
				取組項目数：A1-A5		B1,B3-B5			
				B6-B7		C1-C4			

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					
1.0	加点点 1	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	一次エネルギー(目標値)	1,344 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	省エネ基準適合、目標設定年1%削減、モニタリング実施、テナント含めた運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	1,357.8 MJ/m ² ・年
		根拠等	1357.8(実績値)÷2526(統計値)=0.538<0.6	二次エネルギー(*)	139.1 kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		GHG排出量(*)	41.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		根拠等	2024年度実績値1,357.8MJ/㎡ レベル5基準1,669MJ/㎡未満	一次エネルギー(実績値)	1,357.8 MJ/m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	二次エネルギー(*)	139.1 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		GHG排出量(*)	41.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		根拠等	27.8KW(太陽光発電容量)÷7343KW(最大需要)=0.38 <1.0%	利用率	0.4 %
34.0	35	合計			

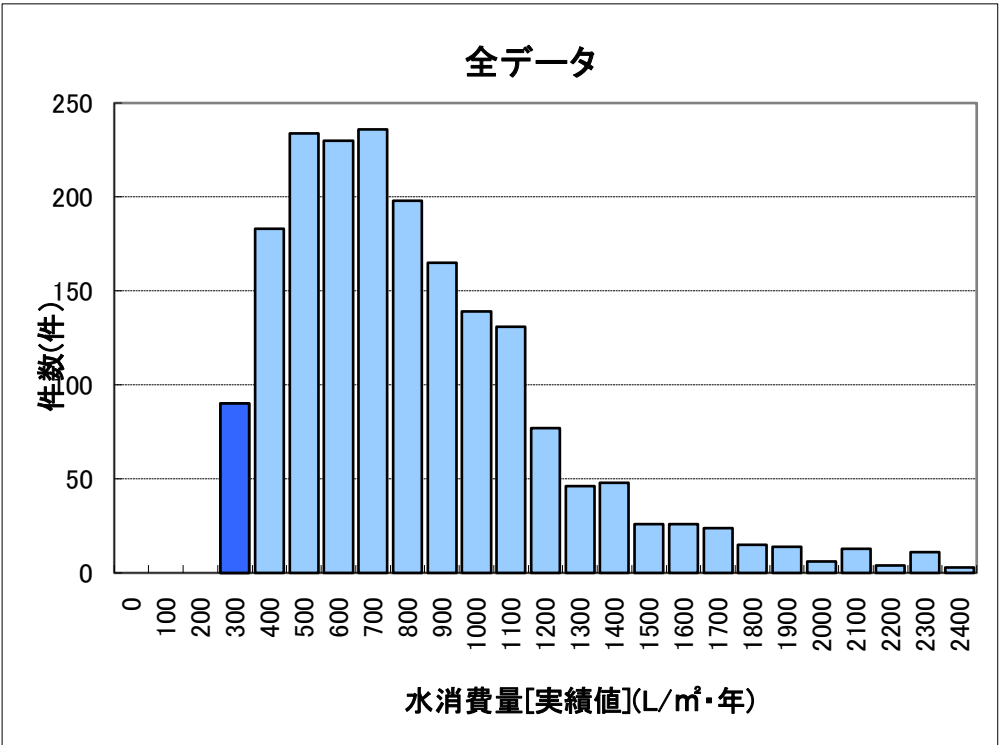
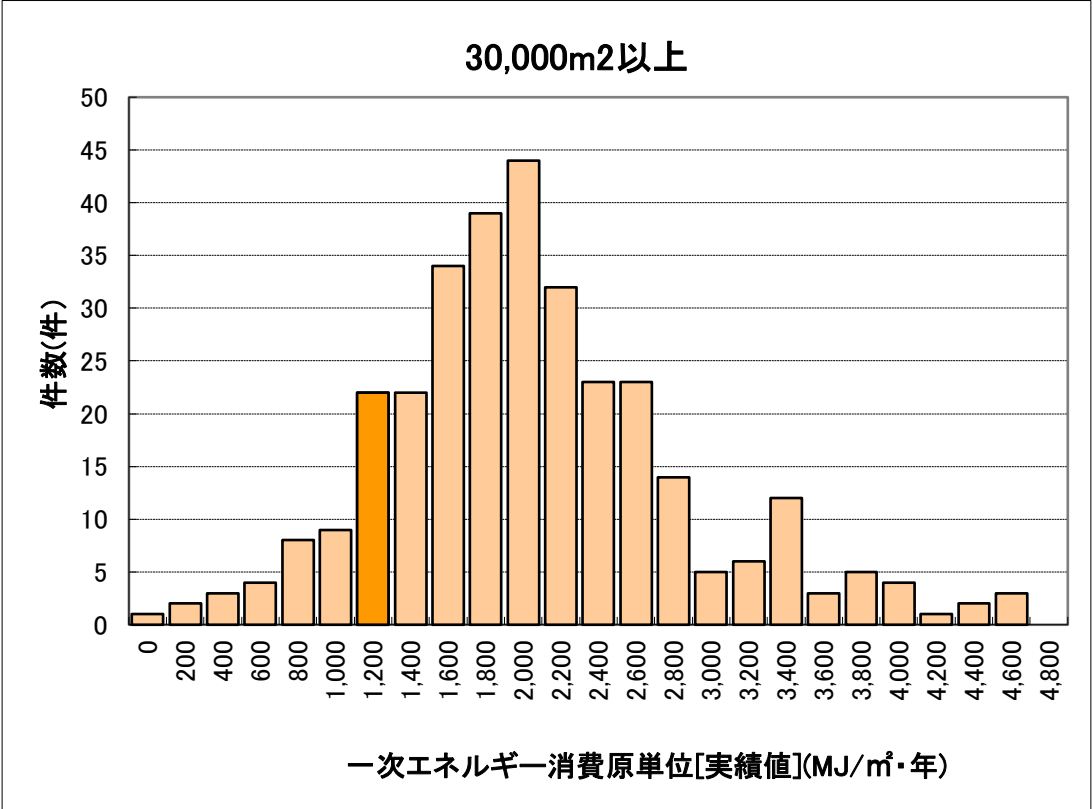
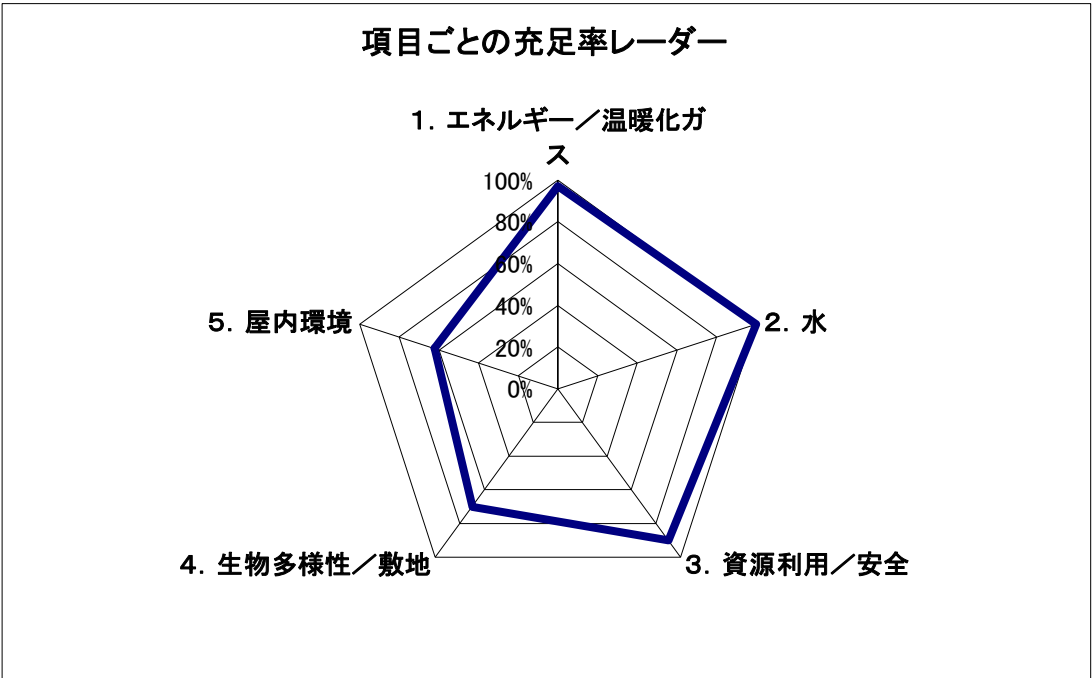
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合					
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	現状維持を目標、運用管理体制構築によるモニタリング実施	水使用量(目標値)	332.3 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	水使用量(計画値)	350.1 L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水計算ソフトによる結果 レベル5 基準 中水考慮60%	水使用量(実績値)	332.3 L/m ² ・年
		根拠等	2024年度実績値(上水)<レベル5基準490L/㎡		
10.0	10	合計			

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					
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
5.0		3.1.1 耐震性	竣工1991年、新耐震基準に適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	高さ60mを超えているため、時刻歴応答分析相当		
5.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
5.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料	高炉セメントの採用		
		② 非構造材料	エコマーク商品 吸音材、床ビニルシート、ブロックの採用	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
4.0		3.3 躯体材料の耐用年数	品確法 等級2相当	経過年数+今後の想定耐用年数	60 年
4.0	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		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	主要設備機器の更新年(変圧器30+非発30+AHU20+全熱交20+空調ポンプ20+受水槽25+給水ポンプ20年)÷7=23.6年	更新年数の平均値	24 年
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	取組み：1) 2) 3)	自給率向上の取組数	3 項目
5.0		3.4.3 維持管理	取組み：1) ～6)	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	基準項目の半分以上		
18.0	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					
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	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	なし	
4.2対象外の時は点数を倍)		根拠等	自ら特定外来生物等を導入していない		
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	生物資源の管理と利用	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
[対策不要は対象外]		根拠等	区域外	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	最寄り駅から直結徒歩圏内 徒歩2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		
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	自然災害リスク：水害、津波、地震動 対策：非常用発電機、高い耐震性能 全て防災対策あり		
14.0	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					
2.3	5	5.1 屋光利用	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
1.0		5.1.1 自然採光	建築物衛生管理基準に準拠		
5.0		5.1.2 屋光利用設備	窓面積÷事務所専有面積=395.7÷4088.4=0.97	開口率	9.7 %
4.0	5	5.2 自然換気性能	ハイサイドライト、トップライト	屋光利用設備	2 種類
3.0	5	5.3 眺望・視環境	外気冷房時に通常の2倍以上の外気量 通常5CMH／㎡ → 外気冷房時10CMH／㎡	自然換気有効開口面積	㎡
9.3	15	合計	標準で天井高2650mm	天井高	2.5 m以上

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		
	5	取組数	A1-A5		項目
↑評価しない場合は空欄			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目



環境性能の特徴