CASBEE-不動産 【オフィス】 評価結果

■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

建物概要

建物名称	目黒テクノビル	敷地面積	3,448 m²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区西五反田四丁目31番18号	建築面積	2,656 m²	評価の実施日	2024年8月21日
用途地域	近隣商業地域、防火地域、準防火地域	延床面積	8,172 m²	作成者	村川 真紀
建物用途	事務所	階数	地下1F、地上5F	不動産評価員番号	ふ-001288-28
竣工年月	1993年2月26日	構造	SRC造	確認日	2024年8月28日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	300 人	確認者	林原　大士
		年間使用時間	3,360 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000878-25

評価結果

71.3	/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	最大加点		根拠等	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			
1.0	加点 1		1.2の実績値レベル3以上のため適合、前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制図、共同の省エネ対策有り	一次エネルギー(目標値)	1,406	MJ/m²・年
18.0	25	1.1 使用・排出原単位（計算値）	C/S=1,420.1/1,676=0.848≦0.88	一次エネルギー(計画値)	1,420.1	MJ/m²・年
				二次エネルギー(*)	145.6	kWh/m²・年
				CO_2排出量(*)	69.5	kg-CO_2/m²・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位（実績値）	2023年～2024年の実績値を用いて評価 、CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)	一次エネルギー(実績値)	1,420.1	MJ/m²・年
				二次エネルギー(*)	145.6	kWh/m²・年
				CO_2排出量(*)	69.5	kg-CO_2/m²・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	導入なし	利用率	-	%
25.0	35	合計				

2. 水

評価	最大加点		根拠等	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			
			前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制図有り	水使用量（目標値）	467.0	L/m²・年
4.0	5	2.1 水使用量（計算値）	算定ソフト利用、一部統計値を使用	水使用量（計画値）	501.9	L/m²・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）	2023年～2024年の実績値を用いて評価	水使用量（実績値）	471.7	L/m²・年
9.0	10	合計				

3. 資源利用／安全

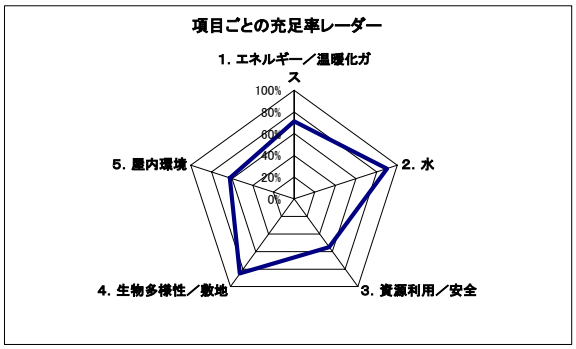
評価	最大加点		根拠等	指標	評価値	
適合		必須項目	：新耐震基準への適合またはIs値、If値			
			新耐震基準に適合	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価			
3.0		3.1.1 耐震性	建築基準法に定められた耐震性を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	導入なし			
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制				
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する			
3.0		① 躯体材料	主要構造部にリサイクル資材を用いていない			
1.0		② 非構造材料	非構造材料にリサイクル資材を用いていない	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			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年数	-	年
3.0	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	受変電設備25,発電機30,空調機15,ポンプ20,水槽25	更新年数の平均値	23	年
4.0		3.4.2 設備（電力等）の自給率向上	1,2,3の取組みが行われている	自給率向上の取組数	3	項目
3.0		3.4.3 維持管理	2～5の取組みが行われている	維持管理に関する取組数	7	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	レベル3を満たしていない			
11.0	20	合計				

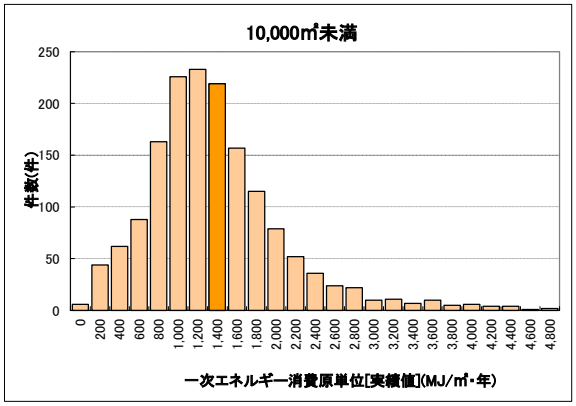
4. 生物多様性／敷地

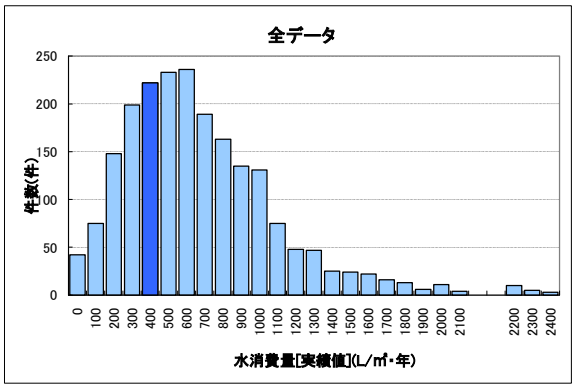
評価	最大加点		根拠等	指標	評価値	
適合		必須項目	：特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない			
			外来生物法を遵守、自ら導入していないことを確認	なし		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上				
[4.2対象外の時は点数を倍]			1,5の取組みが行われている	②取組表による場合のポイント数	2	ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生				
[対策不要は対象外]			土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定外	なし		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性				
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	東急電鉄目黒線「不動前」駅より　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			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	該当リスク:2種(水害、地震動)、対策:雨水貯留槽の設置	リスクの合計数	2	種類
17.0	20	合計				

5. 屋内環境

評価	最大加点		根拠等	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			
			記録を保管し数値の把握・管理を実施、一部基準値外項目は空調機の改修・更新を検討	なし		
3.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
3.0		5.1.1 自然採光	有効面積85.29㎡/基準階面積789.49㎡=0.108	開口率	10.8	%
4.0		5.1.2 昼光利用設備	ハイサイドライト	昼光利用設備	1	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能	有効面積17.44㎡/基準階面積789.49㎡=0.0221=1/45.3	自然換気有効開口面積	1/45.3	㎡
3.0	5	5.3 眺望・視環境	基準階天井高2.6m、十分な屋外情報が得られる窓を設置	天井高	2.5	m以上
9.3	15	合計				







環境性能の特徴

・災害時の信頼性向上に資する、設備機器の自給率向上に関する取組みが充実している。
・公共交通機関（駅）から徒歩2分圏内の立地で利便性が高い。
・昼光利用設備を採用し、屋内に自然採光を積極的に取り入れる取組みが行われている。
・敷地内にポケットパークがあり、近隣環境に考慮した計画となっている。