



【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		敷地面積		評価の段階	
建物名称	IF新川崎R&Dセンター【事務所部分】	敷地面積	10,912 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県川崎市幸区新小倉1番2号	建築面積	2,694 m ²	評価の実施日	2024年8月30日
用途地域	準工業地域(準防火地域)	延床面積	7,929 m ²	作成者	伊藤 雅人
建物用途	事務所	階数	地上7階	不動産評価員番号	ふ-000525-25
竣工年月	2015年8月4日	構造	S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	420 人	確認者	
		年間使用時間	1,694 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧ 78	
79.1	/100	合計	★★★★★	≧	78
(得点 / 満点)			★★★★★	≧	66
			★★★★★	≧	60
			★★★	≧	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	必須項目	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	一次エネルギー(目標値)	2,148 MJ/m ² ・年
1.0	1	根拠等: 省エネ基準適合。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(計画値)	2,170.1 MJ/m ² ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	222.3 kWh/m ² ・年
		根拠等: BEI=0.71	CO ₂ 排出量(*)	101.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出		
		CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	2,170.1 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2023/2-2024/3実績値	二次エネルギー(*)	222.4 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	101.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	0.0 %
		評価しない		
		1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 自然エネルギーなし		
28.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	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	水使用量(目標値)	550.8 L/m ² ・年
4.0	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(計画値)	659.6 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等: 水計算ソフトによる		
		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)	水使用量(実績値)	550.8 L/m ² ・年
		根拠等: 2023/2-2024/1実績値		
8.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

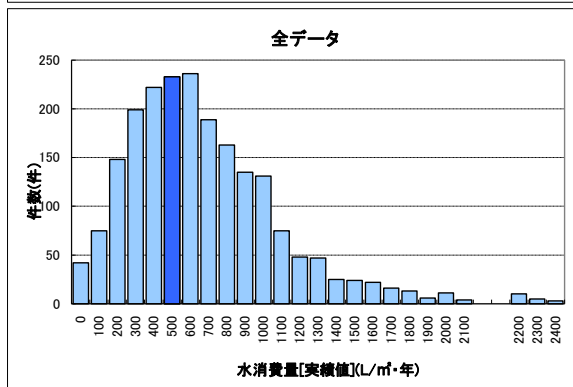
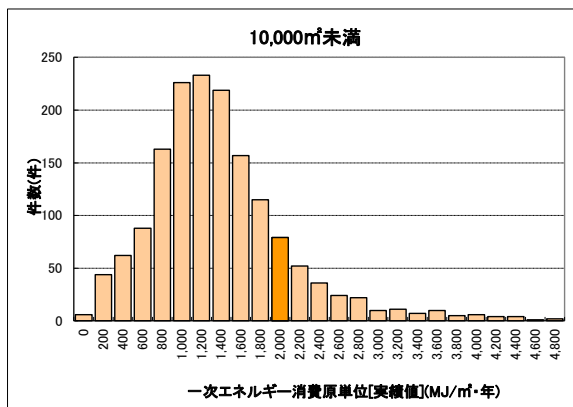
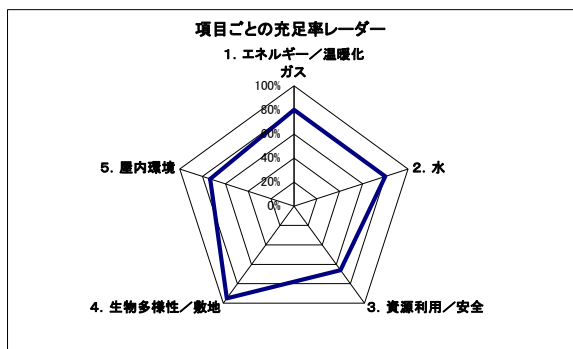
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 2015年築、新耐震基準に適合	なし	
3.0	3	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
3.0	3	3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 揺れを抑える装置を導入していない		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	導入なし	
		② 非構造材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	0
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等: 品確法の等級3相当	経過年数+今後の想定耐用年数	79
3.1	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	
3.8	3	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等: 変電室25、非常用発電機25、ポンプ類20、空調15	更新年数の平均値	21
3.0	3	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: ①,②について取り組み	自給率向上の取組数	2
5.0	3	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
1.0	3	3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: 基準を満たしていない		
13.1	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	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: ①,②,③,⑤について取り組み	②取組表による場合のポイント数	4
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等: ①,②,③,④について取り組み		
		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		
5.0	3	4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等: バス停徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	3
		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: 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	2
19.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	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、加湿器の設置や空調管理により常態化を回避。	なし	
2.0	5	5.1 日光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
1.0	3	5.1.1 自然採光		
		根拠等: 開口率計算	開口率	9.4 %
4.0	3	5.1.2 日光利用設備		
		根拠等: ハイサイドライトあり	日光利用設備	1
5.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 開口率計算。1/11≧1/15	自然換気有効開口面積	0.0
4.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等: 天井高2.7m、窓あり	天井高	2.7
11.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネに取り組み
- ・多くの維持管理評価項目に取り組み
- ・在来種を含む多様な樹種を導入
- ・バス停徒歩2分の交通利便性
- ・自然換気性能の高さ