

# 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)

v1.1

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	New Stage Yokohama	敷地面積	14,909 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市	建築面積	4,487 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2023年5月12日
用途地域	工業地域、準防火地域	延床面積	50,305 m <sup>2</sup>	作成者	福士 明子
建物用途	事務所	階数	地下1F、地上18F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	1993年11月5日	構造	SRC造 (一部S造)	確認日	2023年6月6日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	1,600 人	確認者	福士 明子
		年間使用時間	6,205 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果		S ランク:★★★★		78
83.5 /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 (*は参考値)	評価値
適合	1.0	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)	1,345 MJ/m <sup>2</sup> ・年
1.0	1	根拠等: 実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定、テナントと共同で省エネに取組み	一次エネルギー(計画値)	1,358.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	139.2 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 実績値より	CO2排出量(*)	66.7 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,358.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: エネルギー消費量実績値一覽参照 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76 CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO <sub>2</sub> /kWh (電氣)0.0499kg-CO <sub>2</sub> /MJ(ガス)	二次エネルギー(*)	139.2 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	66.7 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等: 導入していない		
34.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	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)	529.0 L/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	根拠等: 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(計画値)	411.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等: オフィス水計算ソフト参照		
		2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等: 評価しない		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	534.3 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 水使用量実績一覽参照		
9.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

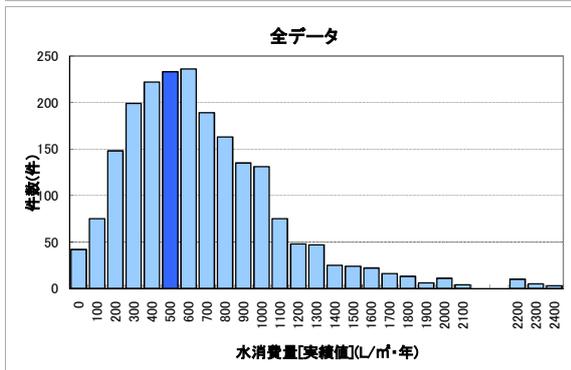
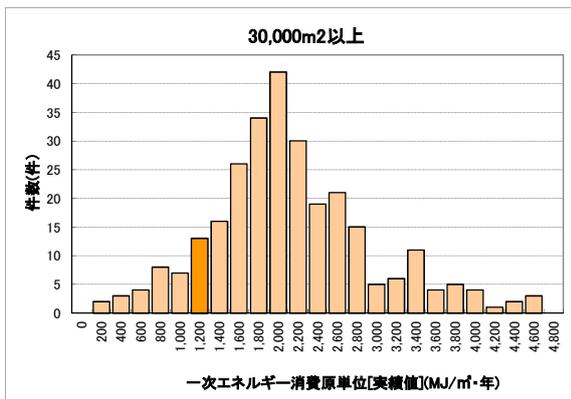
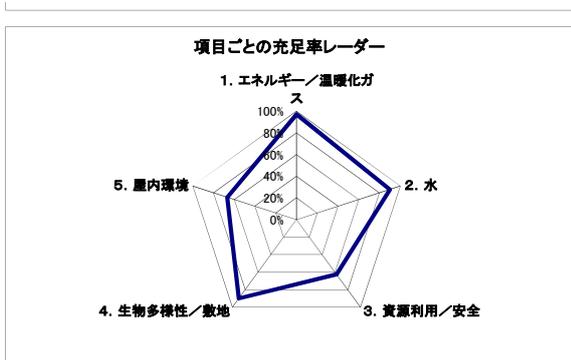
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	根拠等: 新耐震基準に適合		
		3.1 高耐震・免震等		
		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等: 高さ60m以上であり構造評定を得ている		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 導入していない		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	使用していない	
		② 非構造材料	使用していない	
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
1.0		3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等: 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	
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	1.3,4.2,3.4.3の平均	
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	21 年
		根拠等: 計算式参照		
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	2 項目
		根拠等: (1)、5)		
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	5 ポイント
		根拠等: (3)、4)		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: 評価しない		
12.5	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	10.0	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		
10.0	10	根拠等: 特定・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用していない		
		4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	5 ポイント
		根拠等: (1)~5)		
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: [対策不要は対象外]		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等: 神奈川新町駅 徒歩7分		
3.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等: 評価しない		
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類
		根拠等: 該当リスクが3種あり、2種については有効な防災対策を実施している		
18.0	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	4.0	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		
4.0	5	根拠等: 空気環境測定の実施記録有		
		5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		5.1.1 自然採光	開口率	19.2 %
		根拠等: 計算式参照		
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1 種類
		根拠等: 屋光利用設備有		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	
		根拠等: 機械換気設備による換気、窓開閉不可能、自然有効換気開口なし		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5 m以上
		根拠等: 天井高2.65m以上、かつすべての執務者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置		
10.0	15	合計		



**環境性能の特徴**

- ・エネルギー使用計算値・実績値、水使用量計算値・実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準に適合している。
- ・敷地内の緑化や歩行者空間等の整備を行うとともにアメニティの高い公開空地の維持管理に努めるなど敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・公共交通機関(駅)から徒歩7分圏内であり、利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。