

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)

v1.2

建物概要					
建物名称	新宿MIDWESTビル	敷地面積	2,018 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区	建築面積	1,440 m ²	評価の実施日	2023年7月31日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	15,505 m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	事務所	階数	地上12F、地下1階	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	1987年7月10日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	900 人	確認者	
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
71.3 /100	合計			S ランク:★★★★★	78
(得点 / 満点)				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	必須項目	指標 (※は参考値)	評価値	
適合		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)	1,728 MJ/m ² ・年	
1.0	加点 1	実績値レベル3以上、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制構築、テナント共同での省エネの取組み	一次エネルギー(計画値)	1,745.7 MJ/m ² ・年	
18.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	178.9 kWh/m ² ・年	
		根拠等 C/S=1.769.95/2.068=0.86	CO2排出量(*)	77.8 kg-CO ₂ /m ² ・年	
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76			
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.435(東京ガス)			
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,745.7 MJ/m ² ・年	
		根拠等	二次エネルギー(*)	178.9 kWh/m ² ・年	
		直近1年間(2022年6月～2023年5月)の実績による	CO2排出量(*)	77.8 kg-CO ₂ /m ² ・年	
		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			
		根拠等 なし	利用率		
26.0	35	合計			

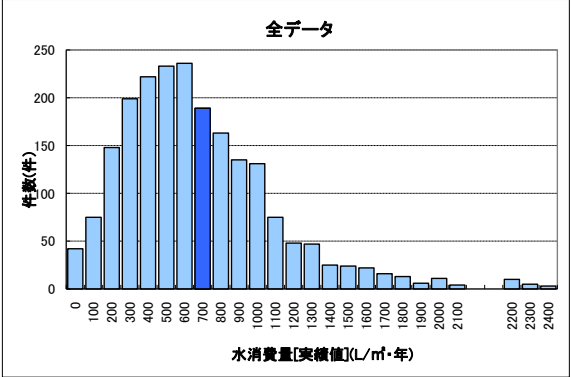
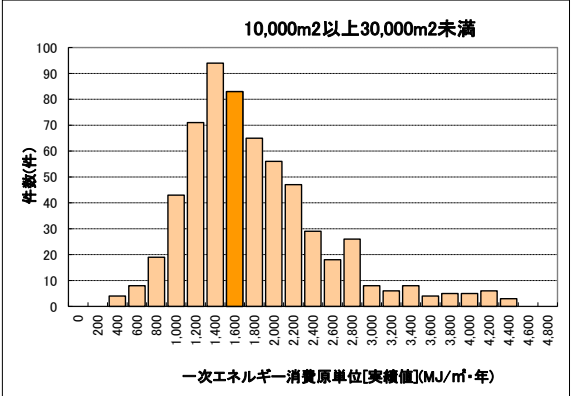
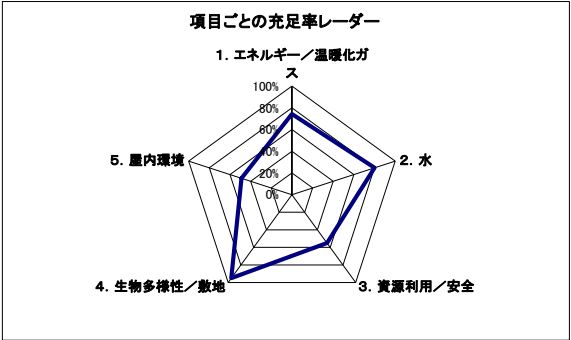
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	787.7 L/m ² ・年	
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	477.0 L/m ² ・年	
		根拠等 目標値の設定、モニタリング実施、運用管理体制を構築			
		水使用量算定シートによる、一部参照値による			
		2.2 水使用量(仕様評価)		評価しない	
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	796.0 L/m ² ・年	
		根拠等 直近1年間(2022年6月～2023年5月)の実績による			
8.0	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		新耐震基準への適合またはIS値、H値	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			
		根拠等 建築基準法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			
		根拠等 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			
1.0		② 非構造材料			
		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	経過年数＋今後の想定耐用年	40 年	
		根拠等 築年数35年+想定耐用年数5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	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			
		根拠等 変電室25年,自家発電30年,GHP空調13年,受水槽FRP25年,ポンプ	更新年数の平均値	23 年	
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目	
		根拠等 1)			
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	12 ポイント	
		根拠等 1),2),3),4),5),6)			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 なし			
11.0	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		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			
10.0	10	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)保全すべき自然資源なし,2),3),5)			
4.2対象外の時は点数を倍		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	根拠等 要措置区域対象外			
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	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	
5.0		根拠等 HPより京王線 初台駅 徒歩2分 鉄道駅より徒歩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	リスクの合計数	1 種類	
		根拠等 地震動リスク有 有効な対策なし			
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		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 空気環境測定記録あり 建築物衛生管理基準を準拠している			
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	開口率	12.9 %	
		根拠等 基準値:10%≦開口率<15%			
4.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1 種類	
		根拠等 基準値:ハイスайдライト有			
1.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	3.6 m ²	
		根拠等 レベル3を満たさない			
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5 m以上	
		根拠等 天井高さ2.5m			
7.3	15	合計			

新宿MIDWESTビル



環境性能の特徴

京王電鉄京王線初台駅から徒歩6分、甲州街道に面した立地である。
築36年の鉄骨鉄筋コンクリート造のオフィスビルであるが、清掃及び設備の維持管理が良好である。
オーナーと使用者が共同で節水・節電に取り組んでいる。