

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		評価の段階	
建物名称	FORECAST新宿SOUTH	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区	評価の実施日	2023年9月12日
用途地域	商業地域	作成者	東 晃司
建物用途	事務所・店舗	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	1980年11月12日	確認日	2023年9月12日
直近の大規模改修実施年月	2004年1月	確認者	秋川 武宏
		不動産評価員番号	ふ-001351-28

評価結果		S ランク:★★★★★ ≥ 78	
78.4 /100	合計	A ランク:★★★★ ≥ 66	
(得点 / 満点)		B+ランク:★★★ ≥ 60	
ポイント是小数点第1位までの表示とする		B ランク:★★ ≥ 50	

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		
1.0	1	根拠等:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築 テナント共同の取組有	一次エネルギー(目標値)	1,087 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,086.8 MJ/m ² ・年
		根拠等:エネルギー使用量と統計平均値から算出 C/S=0.526	二次エネルギー(*)	111.4 kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	50.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等:1086.8MJ/m ² ・年	一次エネルギー(実績値)	1,086.8 MJ/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	二次エネルギー(*)	111.4 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	CO2排出量(*)	50.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等:導入無	利用率	0.0 %
34.0	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		
5.0	5	根拠等:目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)	552.5 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	242.8 L/m ² ・年
		根拠等:オフィス水計算ソフトを使用		
		2.2 水使用量(仕様評価)		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	552.5 L/m ² ・年
		根拠等:水道明細から算出		
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		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等:2004年1月に耐震改修工事を実施済	なし	
3.0		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: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		
		根拠等:導入していない		
3.0	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	
3.0		① 躯体材料	無	
3.0		② 非構造材料	ビニル床材	リサイクル材品目数(非構造材) 1 品目
		3.2.2 廃棄物処理抑制		
3.0	5	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	
2.7	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	4.1.3.4.2.3.4.3の平均	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	22 年
		根拠等:受変電25年、発電機30年、空調機15年、ポンプ15年、受水槽25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:非常用発電機から排水ポンプへ給電		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	10 ポイント
		根拠等:環境配慮 業務手順書 インспекション 環境教育		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等:レベル3を満たさない		
11.7	20	合計		

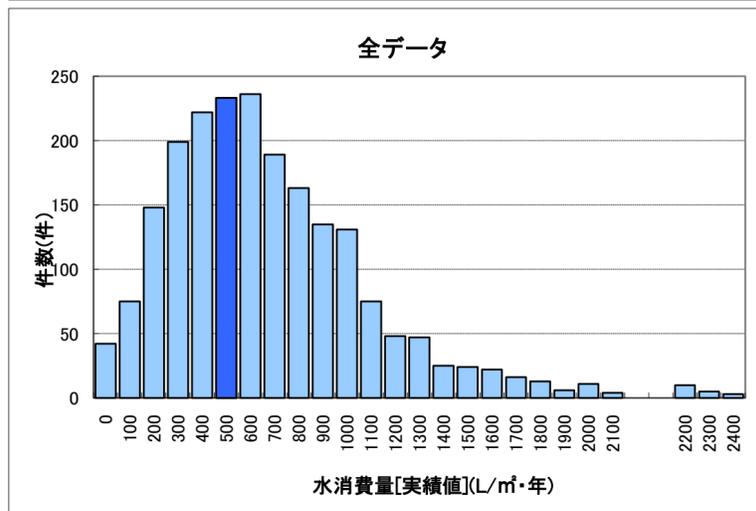
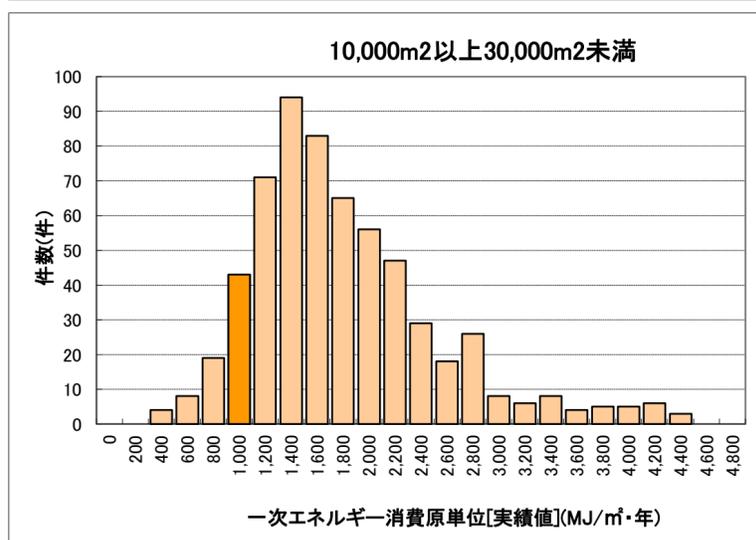
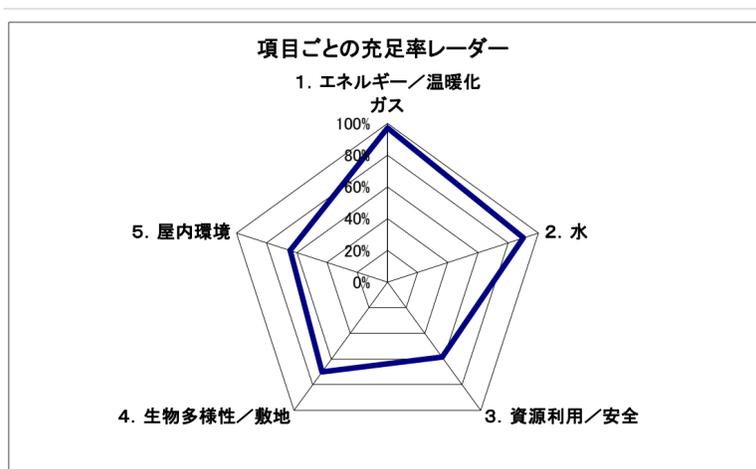
4. 生物多様性/敷地

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		
4.0	10	根拠等:敷地内に植栽なし	なし	
		4.1 生物多様性の向上		
		根拠等:無	②取組表による場合のポイント	0 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		
		根拠等:該当しない		
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		
		根拠等:新宿三丁目駅徒歩1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		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等:リスク有:地震動 対策有:地震動	リスクの合計数	1 種類
14.0	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:建築物衛生管理基準の準拠	なし	
3.7	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
4.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等:6F事務室A 床面積402.98m ² 採光面積69.44m ²	開口率	17.2 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等:なし	昼光利用設備	0 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等:6F事務室A 床面積402.98m ² 開口割合>1/24	自然換気有効開口面積	17.4 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等:事務室内に窓あり 天井高2.65m	天井高	2.7 m以上
9.7	15	合計		

FORECAST新宿SOUTH



環境性能の特徴

- ・事務室照明のLED化などの取り組みによりエネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない
- ・非構造材料にリサイクル材を使った建材が用いられている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好