

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■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

評価結果

建物概要						
建物名称	FORECAST五反田WEST	敷地面積	1,824	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区西五反田八丁目9番5号	建築面積	1,146	m ²	評価の実施日	2024年3月29日
用途地域	商業地域	延床面積	13815.75	m ²	作成者	東 晃司
建物用途	事務所	階数	地上12階、地下2階		不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	1989年9月25日	構造	SRC造、一部RC造		確認日	2024年3月29日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	787	人	確認者	柳澤 将登
		年間使用時間		時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果					
80.1	/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	最大加点点	必須項目	指標	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	加点点1	省エネ基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築、	一次エネルギー(目標値)	1,008	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)	1,008.2	MJ/m ² ・年
		統計平均値と実績力算出 C/S=0.488	二次エネルギー(*)	103.3	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	46.6	kg-CO ₂ /m ² ・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)	1,008.2	MJ/m ² ・年
		実績値から算出	二次エネルギー(*)	103.3	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	46.6	kg-CO ₂ /m ² ・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			
		根拠等	なし		
34.0	35	合計	利用率		%

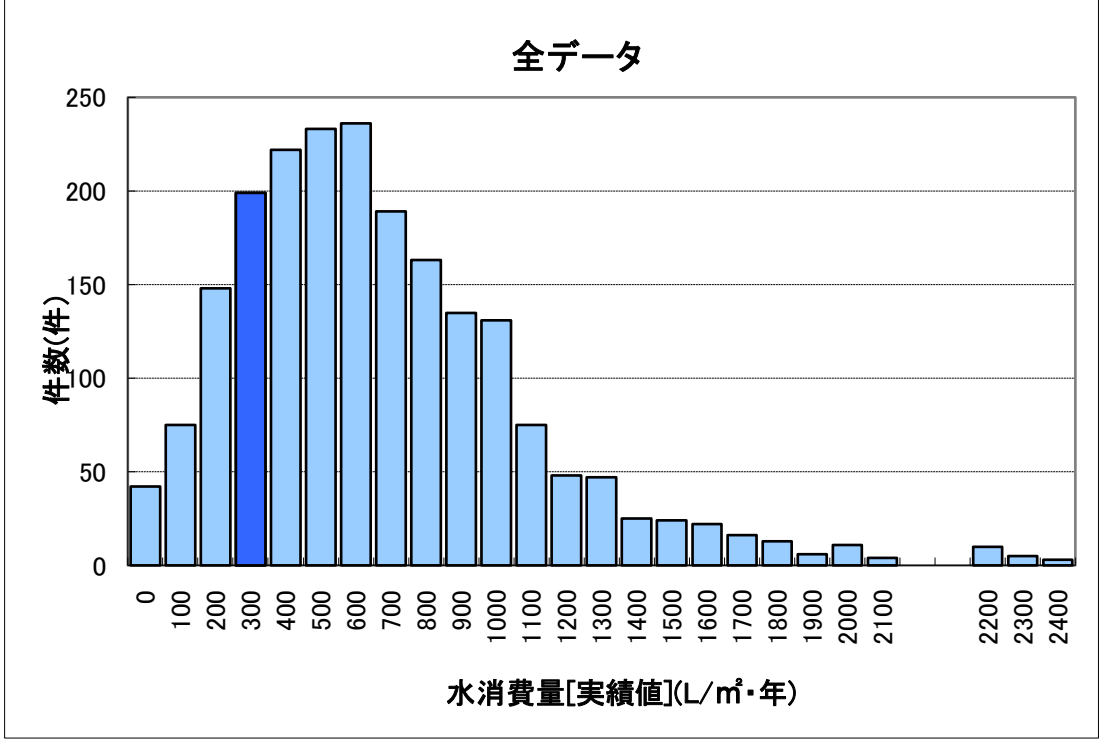
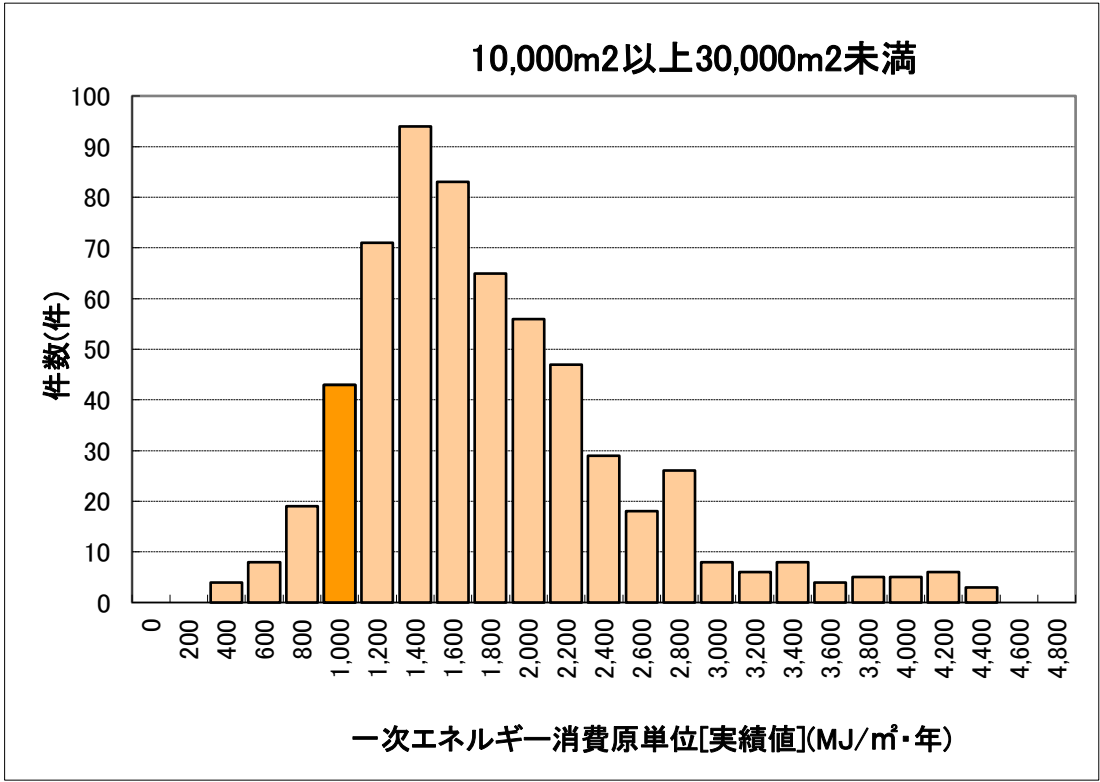
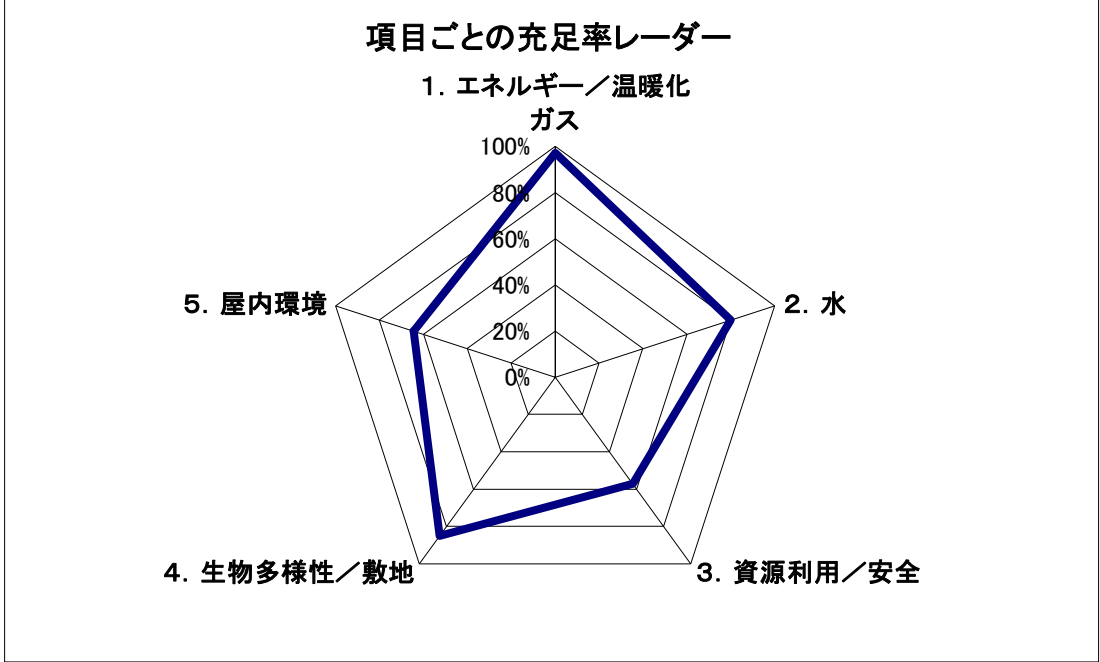
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制			
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	322.3	L/m ² ・年
		1980年代ビル+衛生器具改修	水使用量(計画値)	974.0	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	322.3	L/m ² ・年
		実績から算出			
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	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	3.1 高耐震・免震等	なし		
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
3.0		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	なし		
3.0		② 非構造材料	床材	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
3.0		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
2.4	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		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		発電機30年 受電25年 受水槽25年 空調15年 ポンプ15年	更新年数の平均値	22	年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		1	自給率向上の取組数	1	項目
3.0		3.4.3 維持管理			
		2 3 4 7	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を満たさない			
11.4	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点点	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			
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし		
[4.2対象外の時は点数を倍]		3自生種の植栽 5いきものにふれあえる環境づくり	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 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		対象外	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			
		大崎広小路駅徒歩6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			
		リスク有:地震 液状化 対策有:地震 液状化	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			
		建築物衛生管理基準の準拠	なし		
3.6	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			
		3F事務所にて評価	開口率	19.0	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		なし	昼光利用設備	0	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		機械換気	自然換気有効開口面積		m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		天井高2.6m	天井高	2.5	m以上
9.6	15	合計			

FORECAST五反田WEST



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好
- ・自生種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている