

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	西新宿KFビル		敷地面積	1,764	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区		建築面積	1,273	m ²	評価の実施日	2024年4月12日
用途地域	商業地域、防火地域		延床面積	9,861.42㎡	m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	事務所		階数	評価対象：7,616.25		不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	1993年1月27日		地上8F、地下1F			確認日	
直近の大規模改修実施年月	平成27年3月16日		S造			確認者	
			平均居住人員	690	人	不動産評価員番号	
			年間使用時間	8,760	時間/年		

評価結果									
78.3 /100 (得点 / 満点)		合計		★★★★★		S ランク:★★★★★		≧	78
						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									

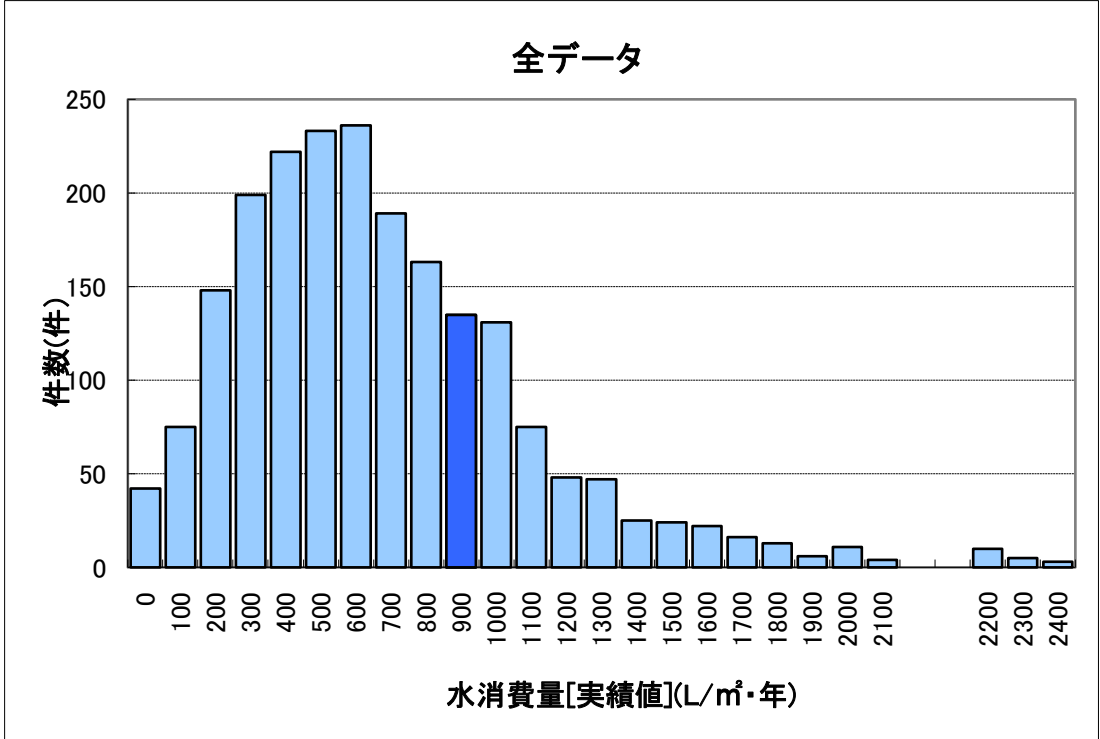
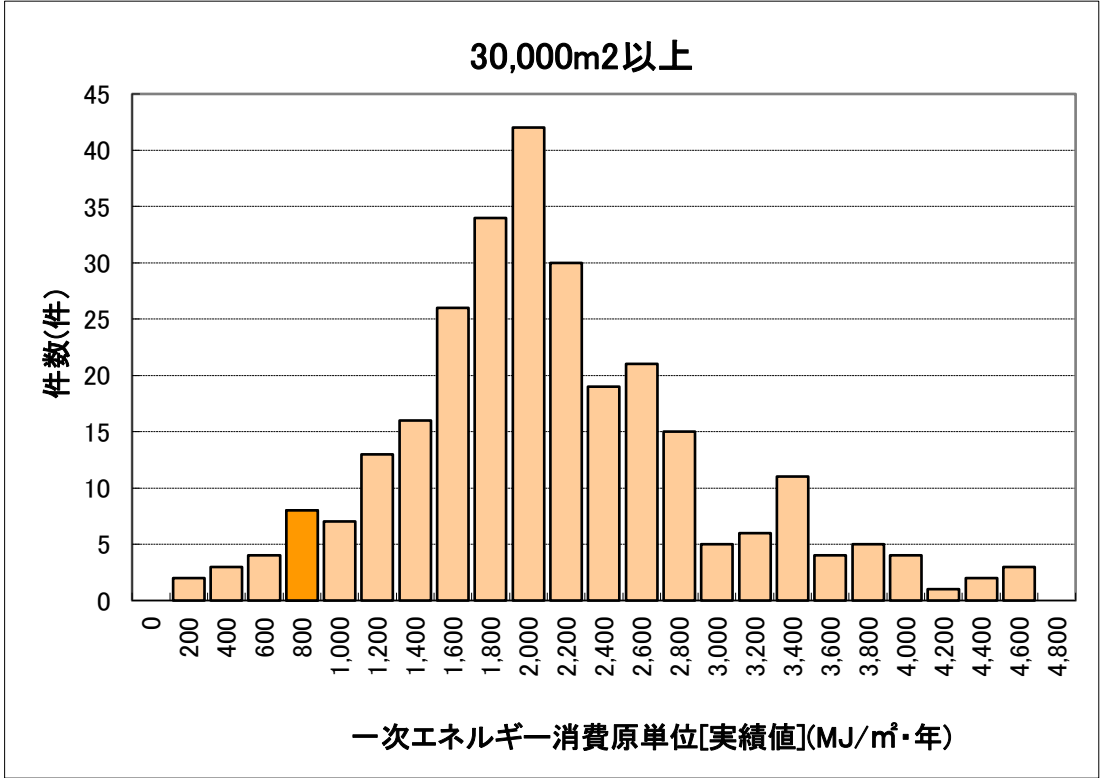
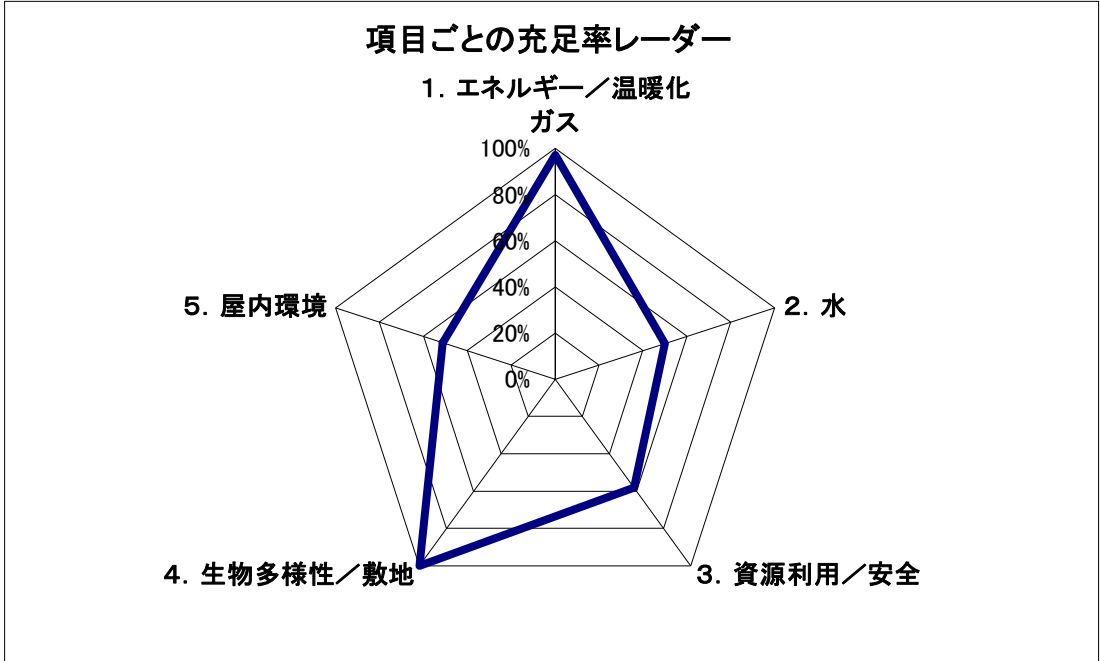
1. エネルギー／温暖化ガス							
評価	最大加点点	必須項目	指標	(*)は参考値)	評価値		
適合		根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制				
1.0	加点点1	根拠等	実績値レベル3以上、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制構築、テナント共同での省エネの取組	一次エネルギー(目標値)	945	MJ/m ² ・年	
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	954.6	MJ/m ² ・年	
		根拠等	2023年度の実績値によるC/S=0.57	二次エネルギー(*)	97.8	kWh/m ² ・年	
				CO ₂ 排出量(*)	36.8	kg-CO ₂ /m ² ・年	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	一次エネルギー(実績値)	954.6	MJ/m ² ・年	
		根拠等	2023年度の実績値による二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(*)	97.8	kWh/m ² ・年	
			CO2排出係数:東京電力エナジーパートナー(株) 0.376	CO ₂ 排出量(*)	36.8	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	利用率		%	
		根拠等	取組みなし				
34.0	35	合計					

2. 水							
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値		
適合		根拠等	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)	根拠等	水使用量(目標値)	971.1	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				
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	水使用量(計画値)	961.0	L/m ² ・年	
2.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	981.0	L/m ² ・年	
		根拠等	2023年年度の実績値による				
5.0	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		根拠等	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	根拠等	なし			
3.0		3.1.1 耐震性	根拠等	1993年竣工、新耐震基準への適合			
		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する			
3.0		根拠等	取組みなし				
3.5	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	なし				
4.0		② 非構造材料	ビニル床タイル、岩綿吸音板	リサイクル材品目数(非構造材)	2	品目	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない				
		3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等	経過年数+今後の想定耐用年数	31	年	
2.1	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	根拠等	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均			
4.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等	更新年数の平均値	30	年	
		根拠等	受変電40+自家発電26+空調23+水槽類30年+ポンプ類30				
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	自給率向上の取組数	0	項目	
		根拠等	取組みなし				
2.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	3	ポイント	
		根拠等	4)、5)取組み				
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等				
		根拠等	取組みなし				
11.6	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		根拠等	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	4.1 生物多様性の向上	根拠等	なし			
		根拠等	自ら導入していない				
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	根拠等	②取組表による場合のポイント数	3	ポイント	
0.0	0	根拠等	1)保全すべき自然資源がない、2)、5)取組み				
[対策不要は対象外]		根拠等	要措置区域指定外				
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	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内	
		根拠等	東京メトロ丸ノ内線「西新宿駅」 徒歩4分				
		4.3.2 交通結节点への接近性、敷地周辺への配慮	評価しない				
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等	リスクの合計数	1	種類	
		根拠等	リスク有:【地震動】PML4.7%				
20.0	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		根拠等	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	建築物環境衛生管理基準の準拠	なし			
1.6	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3				
1.0		5.1.1 自然採光	根拠等	開口率	8.0	%	
		根拠等	【開口率】<10%				
3.0		5.1.2 屋光利用設備	根拠等	屋光利用設備	0	種類	
		根拠等	取組みなし				
3.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	14.0	㎡	
		根拠等	1/50以上				
3.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.5	m以上	
		根拠等	事務室:2.6m、屋外の情報が得られる窓の設置あり				
7.6	15	合計					



環境性能の特徴

- ・1993年竣工の新耐震基準適合のオフィスである
- ・オーナーとテナント使用者の共同で節電に取り組んでいる
- ・東京メトロ丸ノ内線「西新宿駅」より徒歩圏内に立地し、利便性に優れている
- ・植栽も良好に維持管理している