

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早稲田FIRST	敷地面積	1,765 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区馬場下町1番1号	建築面積	822 m ²	評価の実施日	2024年9月13日
用途地域	近隣商業地域 住居地域 他	延床面積	6061.13 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	事務所	階数	地上8F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	1986年7月24日	構造	SRC造	確認日	2024年9月13日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	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

67.8 /100

(得点 / 満点)

合計

★★★★★

★★★★★

★★★★★

★★★★★

★★★★★

★★★★★

S ランク:★★★★★
A ランク:★★★★★
B+ランク:★★★★
B ランク:★★★★

≧78
≧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	根拠等:省エネ基準適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築、共同取組	一次エネルギー(目標値)	1,386.5 MJ/m ² ・年
19.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,386.5 MJ/m ² ・年
		根拠等:C/S=0.827	二次エネルギー(*)	142.1 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	64.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,386.5 MJ/m ² ・年
		根拠等:電気使用量から算出	二次エネルギー(*)	142.1 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	64.1 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	利用率	0.0 %
26.0	35	合計		

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		
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	436.9 L/m ² ・年
		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		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	1,118.0 L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	436.9 L/m ² ・年
		根拠等:水使用量実績値から算出		
7.0	10	合計		

3. 資源利用／安全

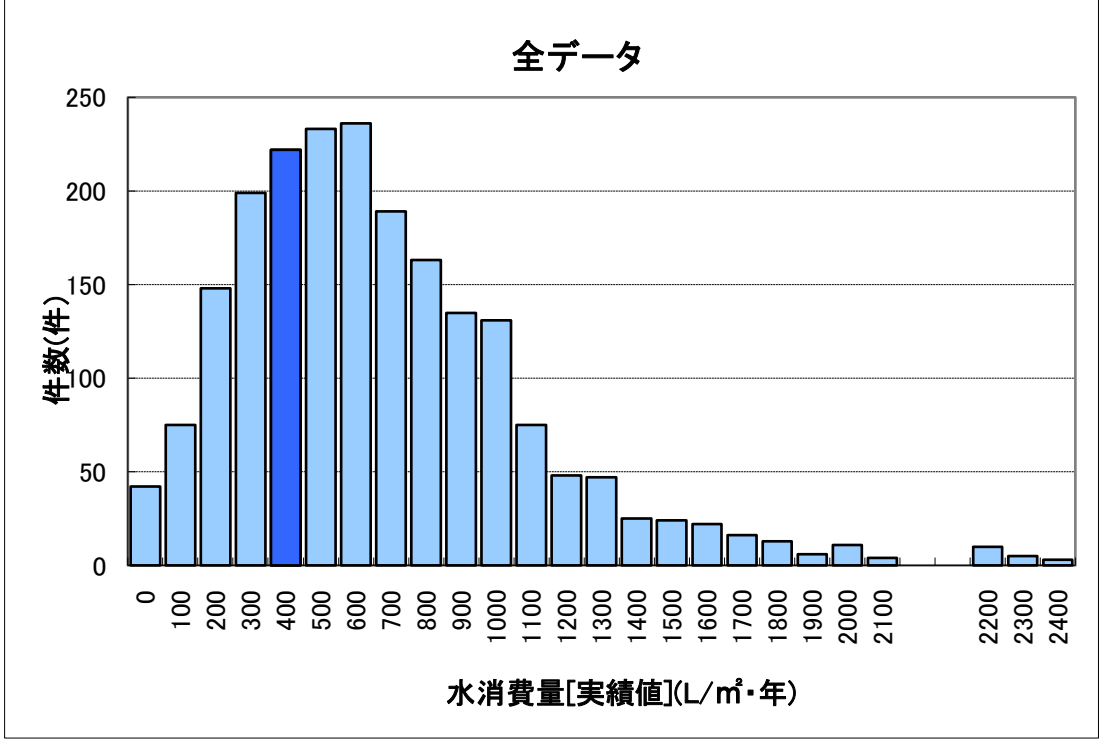
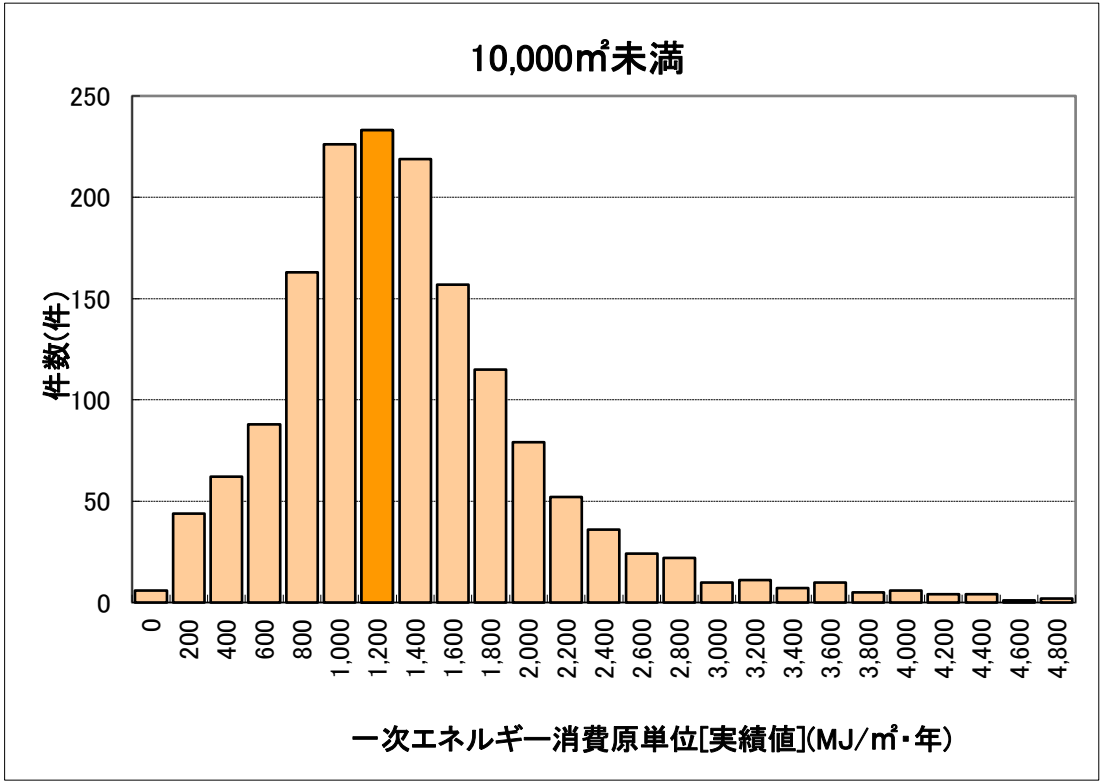
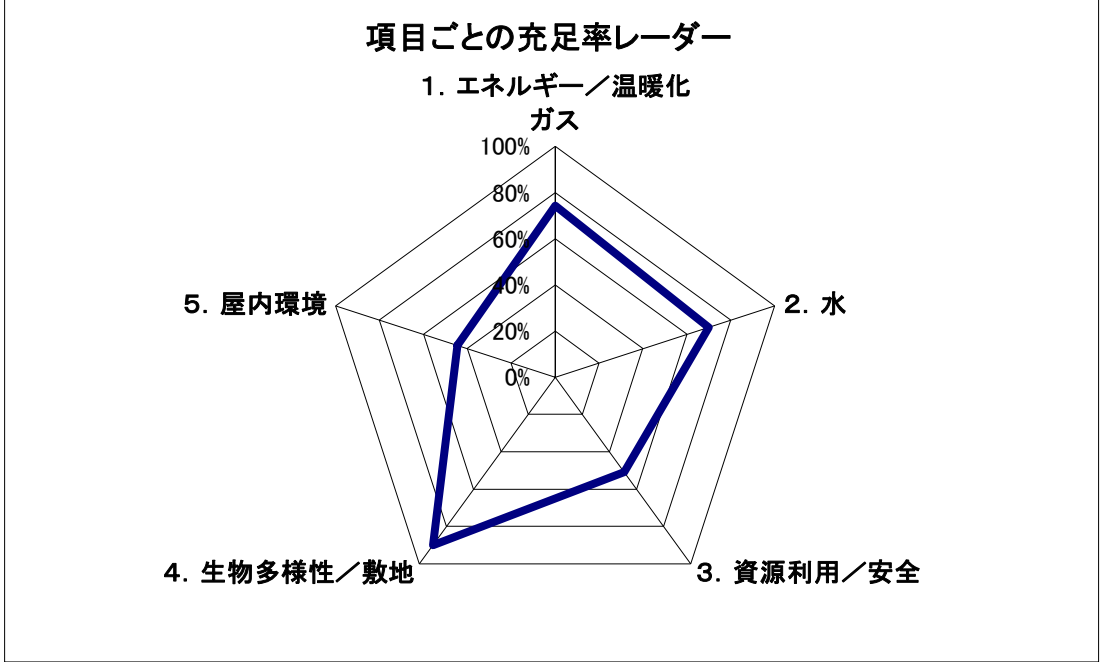
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
1.0		① 躯体材料		
		② 非構造材料		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない	
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等:建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年数	- 年
2.2	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		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	22 年
2.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	1 項目
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	3 ポイント
10.2	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	
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント数	2 ポイント
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等:早稲田駅徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	5 分圏内
5.0	5	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	
		4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等:リスク有:地震 対策有:地震	リスクの合計数	1 種類
18.0	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		
1.6	5	5.1 昼光利用	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		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	開口率	9.3 %
4.0	5	5.2 自然換気性能	昼光利用設備	0 種類
1.0	5	5.3 眺望・視環境	自然換気有効開口面積	22.2 m ²
6.6	15	合計	天井高	m以上



環境性能の特徴

- ・水使用量の実績値が統計値と比較して少ない
- ・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
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好