

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版

評価結果

v1.21

建物概要					
建物名称	TOKYU REIT新宿ビル	敷地面積	1,163 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区新宿4-3-25	建築面積	948 m ²	評価の実施日	2026年8月4日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積(評価対象分)	9,050 m ²	作成者	溝田 雅
建物用途	事務所	階数	地上10F	不動産評価員番号	ふー001019-26
竣工年月	2003年5月30日	構造	SRC造、一部S造	確認日	2026年8月6日
直近の大規模改修実施年月	2024年11月30日	平均居住人員	709 人	確認者	橋本 幸夫
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	2,940 時間/年	不動産評価員番号	ふー000805-29

評価結果				
77.2 /100 (得点 / 満点)	合計	ホールライフカーボンの評価		評価しない
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				
		取組項目数: A1-A5		B1,B3-B5
		B6-B7		C1-C4

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	1.0	必須項目: 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)	1,071	MJ/m ² ・年
23.8	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等: ①一次エネルギー消費量の実績よりレベル3以上。 ②③エネルギー使用量の把握、次年度目標値の設定 ④省エネルギー化をテナント等と共に取り組んでいる	一次エネルギー(計画値)	1,081.6	MJ/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: 空調、換気、照明、給湯器、昇降機等のエネルギー使用量	二次エネルギー(*)	110.8	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	46.1	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	一次エネルギー(実績値)	1,081.6	MJ/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用) 根拠等: 建物全体のエネルギー使用量	二次エネルギー(*)	110.8	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	46.1	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		1.4 自然エネルギー(間接利用) 根拠等: 導入無し	利用率	0.0	%
31.8	35	合計			

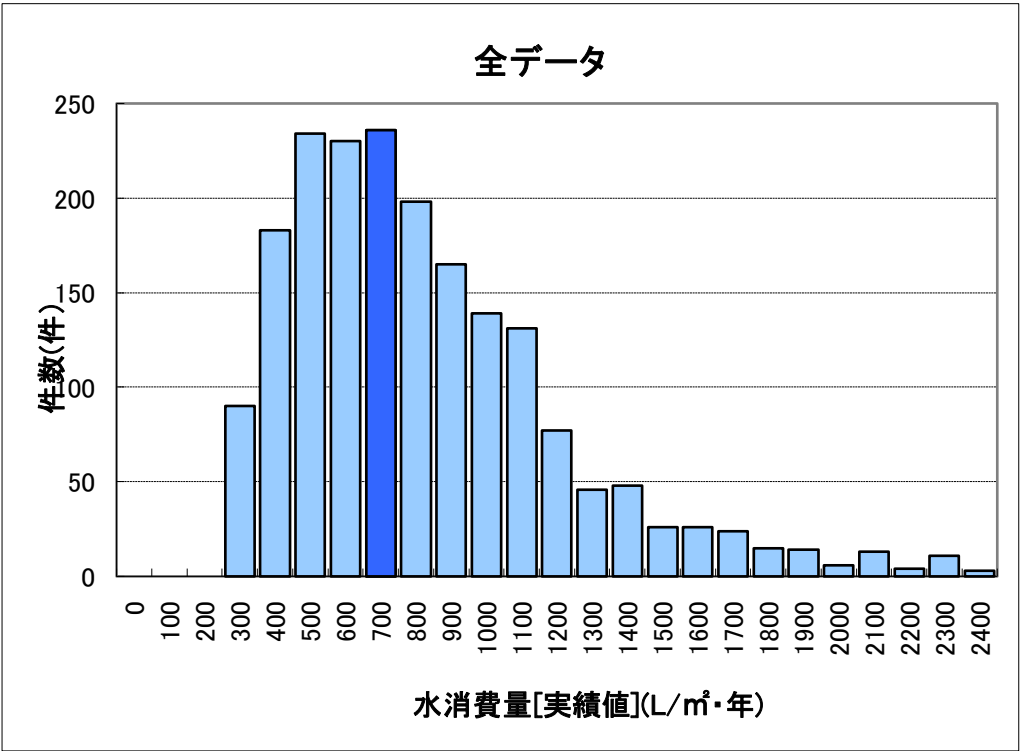
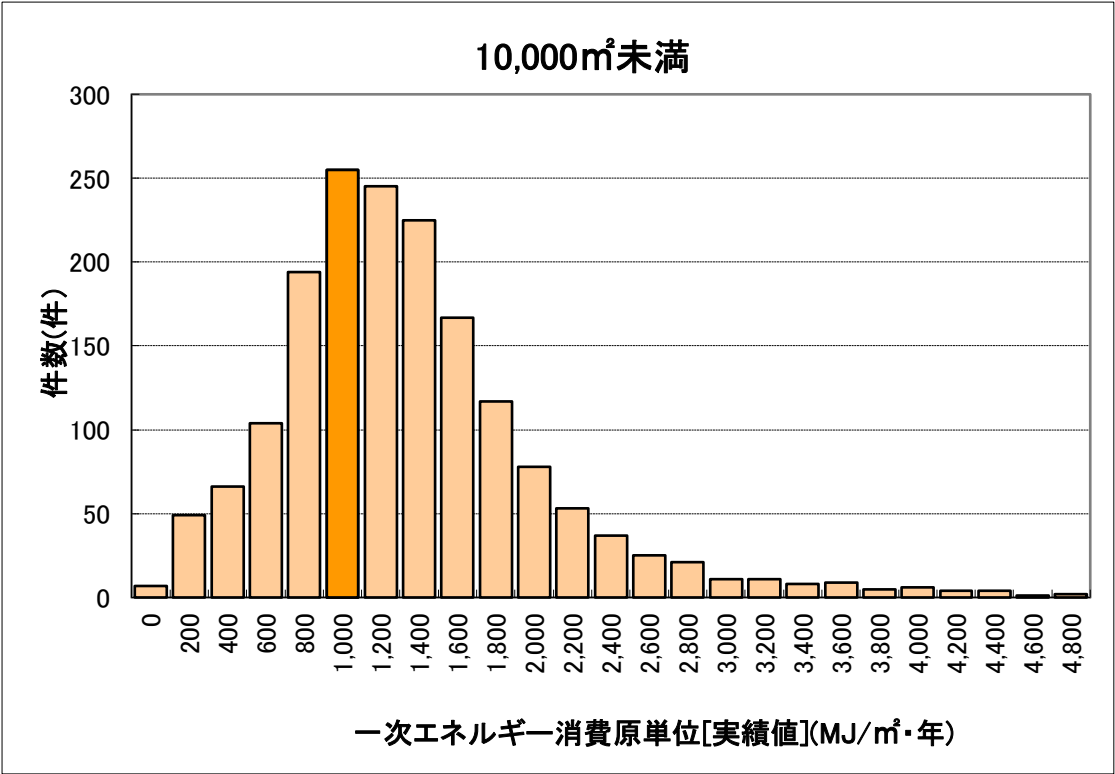
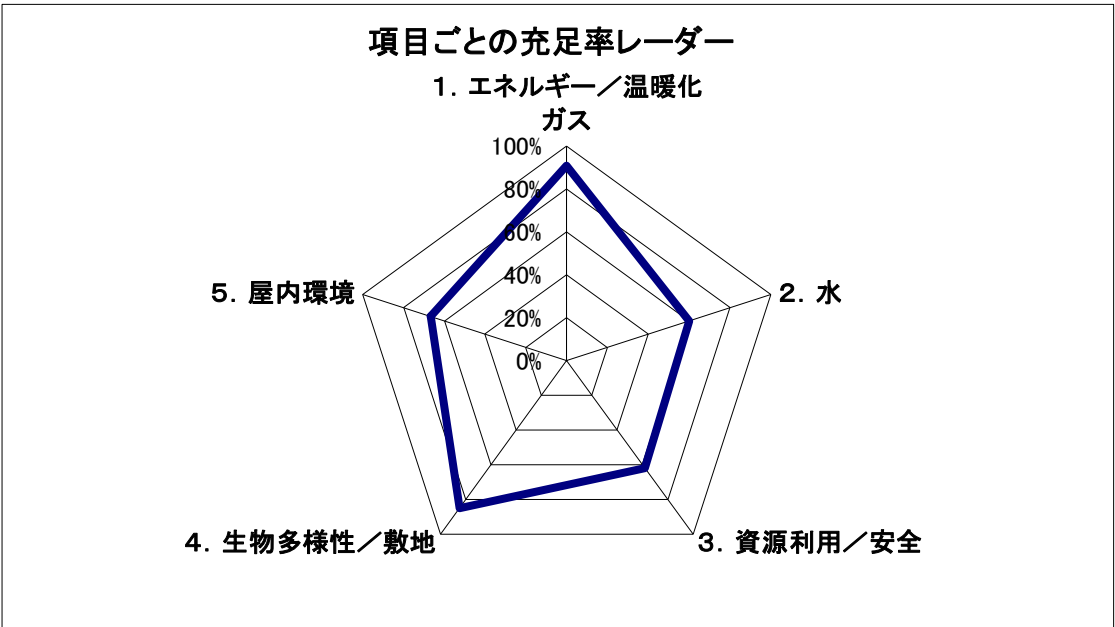
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	3.0	必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	783.9	L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値) 根拠等: 水使用量と次年度目標、節水運営体制図	水使用量(計画値)	854.4	L/m ² ・年
		2.2 水使用量(仕様評価)			
3.0	5	2.3 水使用量(実績値) 根拠等: オフィス水計算ソフト(雨水利用を含まない)	水使用量(実績値)	791.9	L/m ² ・年
6.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	3.0	必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
		3.1 高耐震・免震等 根拠等: 2003年5月30日竣工			
3.0	5	3.1.1 耐震性 根拠等: Qu/Qunが1.10以上、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: 免震・耐震・制振性能を有する装置を導入していない			
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 根拠等: ①と②の平均で評価する			
3.0		3.2.1 再生材利用率・地域材・木材利用 ① 躯体材料: 特にリサイクル材を用いていない	リサイクル材品目数(非構造材)	1	品目
3.0		② 非構造材料: ビニル床シートにリサイクル材を使用している			
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等: 評価しない			
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等: 日本住宅性能表示基準で等級1相当	経過年数＋今後の想定耐用年数	0	年
3.4	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 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: 主要設備機器の耐用年数平均が27年	更新年数の平均値	27	年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等: 停電時には、防災負荷以外に通信設備等の重要負荷へ給電する	自給率向上の取組数	2	項目
3.0		3.4.3 維持管理 根拠等: 契約自動更新、インスペクション記録、清掃計画書	維持管理に関する取組数	7	ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー計画 根拠等: バリアフリー法の建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている。			
12.4	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	8.0	必須項目: 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	なし		
		4.1 生物多様性の向上 根拠等: 外来生物を導入していない			
[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: 保全すべき自然資源なし。ケヤキやサツキなどの国内種の植生。	②取組表による場合のポイント数	2	ポイント
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性 根拠等: 対象外	なし		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等: 最寄りの鉄道駅まで徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離	徒歩4	分圏内
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 根拠等: 評価しない			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等: 地震動リスクあり(対策なし)	リスクの合計数	1	種類
17.0	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	3.0	必須項目: 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
		5.1 屋光利用 根拠等: 建築物衛生法の記録を保管。 温度、CO2、相対湿度に一部不適合箇所があるが、計測場所の関係や、外気の影響等、理由が明確であり、当該不適合は一部除外と判断できるため、基準に準拠している。			
3.0	5	5.1.1 自然採光 根拠等: 自然採光の開口率11.1%(84㎡÷758.201㎡)	開口率	11.1	%
3.0		5.1.2 屋光利用設備 根拠等: 屋光利用設備なし	屋光利用設備	0	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等: 機械換気設備による換気。また窓が開閉不可能な状態でかつ、自然換気有効開口が無い	自然換気有効開口面積		cm ² ／㎡
4.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等: 全ての執務者が十分な屋外の情報を得られる窓を設置	天井高	2.7	m以上
10.0	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点なし)	指標	評価値		
5		取組数	A1-A5		ポイント
↑評価しない場合は空欄			B6-B7		ポイント
			B1,B3-B5		ポイント
			C1-C4		ポイント



環境性能の特徴

- ・延床面積あたりのエネルギー使用量が少なく、エネルギー使用効率が優れている。
- ・停電時には、防災負荷以外に通信設備等の重要負荷へ給電することから、設備の自給率が高い。
- ・最寄の鉄道駅が徒歩4分であり、公共交通機関の接近性が高い
- ・自然災害リスクにおいて該当するものは地震動のみであることから、自然災害リスクは極めて低い
- ・空気環境については、一部のCO2、相対湿度を除いて基準を満たしている。