

# 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】(2016年版)

v1.3

建物概要		評価の段階	
建物名称	TOKYU REIT新宿ビル	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	評価の実施日	2021年6月29日
用途地域	商業地域、防火地域	作成者	溝田 雅
建物用途	事務所	不動産評価員番号	ふ-001019-26
竣工年月	2003年5月30日	確認日	2021年6月29日
直近の大規模改修実施年月		確認者	橋本 幸夫
		不動産評価員番号	ふ-000805-24
敷地面積	1,163 m <sup>2</sup>		
建築面積	948 m <sup>2</sup>		
延床面積	9,050 m <sup>2</sup>		
階数	地上10F		
構造	SRC造、一部S造		
平均居住人員	709 人		
年間使用時間	2,940 時間/年		

評価結果		S ランク:★★★★		78
68.5	/100	合計	★★★★	66
(得点 / 満点)			★★★★	60
			★★★	50

### 1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算	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	一次エネルギー(目標値)	1,344 MJ/m <sup>2</sup> ・年
1.0	加算1	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)	1,357.3 MJ/m <sup>2</sup> ・年
19.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	139.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		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	CO2排出量(*)	70.2 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,357.3 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 建物全体のエネルギー使用量	二次エネルギー(*)	139.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年
3.0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	70.2 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等 導入無し		
27.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加算	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	水使用量(目標値)	831.3 L/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	854.4 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 水使用量と次年度目標、節水運営体制		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	839.7 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 オフィス水計算ソフト(雨水利用を含まない)		
		根拠等 雨水再利用設備なし		
6.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

評価	最大加算	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、H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	
		根拠等 2003年5月30日竣工		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		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	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	特にリサイクル材を用いていない	
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	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	評価しない	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	0 年
		根拠等 日本住宅性能表示基準で等級1相当		
3.5	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	1.3,4.2,3.4.3の平均	
4.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	27 年
		根拠等 主要設備機器の耐用年数平均が27年		
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	2 項目
		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		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	7 ポイント
		根拠等 契約自動更新、インスペクション記録、清掃計画書		
12.5	20	合計		

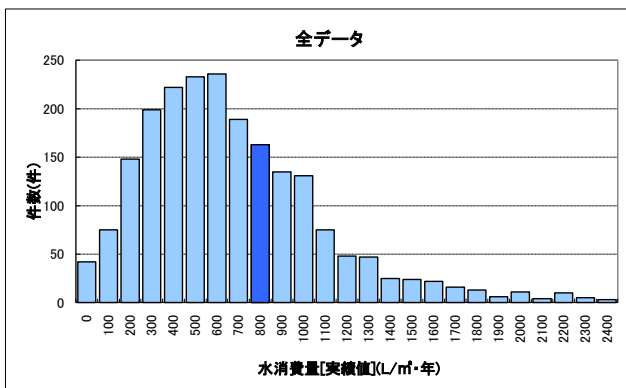
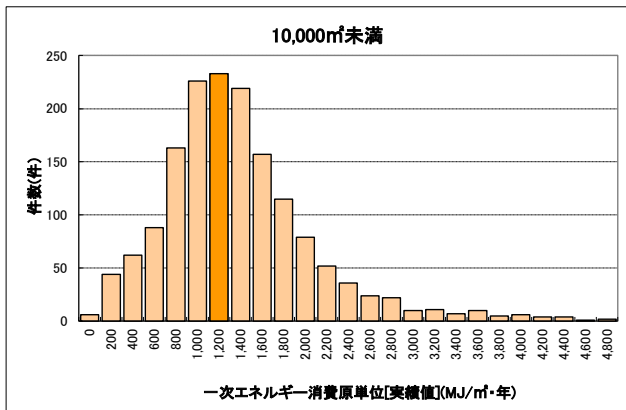
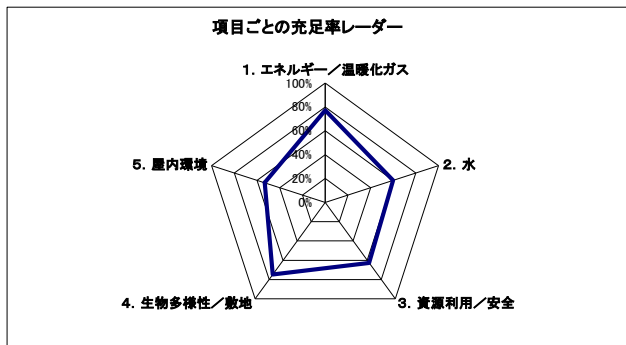
### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		特定外来生物・未判別外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等 外来生物を導入していない		
4.2対象外の場合は点数を倍)		根拠等 維持管理業務委託契約書の植栽管理業務仕様書	②取組表による場合のポイント	1 ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・プラウフィールド再生	なし	
[対策不要は対象外]		根拠等 対象外		
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	鉄道駅またはバス停からの距離	鉄道駅徒歩4分圏内
		根拠等 鉄道駅が徒歩4分		
4.0	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	リスクの合計数	1 種類
		根拠等 水害、液状化、津波、斜面災害、落雷のリスクはない。		
15.0	20	合計		

### 5. 室内環境

評価	最大加算	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		
3.0	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0		5.1.1 自然採光	開口率	11.1 %
		根拠等 自然採光の開口率11.1%(84㎡÷758.201㎡)		
3.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	0 種類
		根拠等 屋光利用設備なし		
1.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	0.0 ㎡
		根拠等 自然換気設備なし		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上
		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		
8.0	15	合計		

TOKYU REIT新宿ビル



**環境性能の特徴**

- ・エネルギー性能においては、省エネルギー性能が高いことを示している。
- ・ビニル床シートにリサイクル材を使用している。
- ・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
- ・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
- ・自然災害のうち、地震以外の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。
- ・天井高2.7mであり、全ての執務者が十分に屋外の情報を得ることが可能

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄