

# CASBEE<sup>®</sup>-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】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	FORECAST早稲田FIRST	敷地面積	1,765 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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		確認者	柳澤 将登
		年間使用時間		不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧	78
67.8	/100	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)				≧	60
ポイント是小数点第1位までの表示とする				≧	50

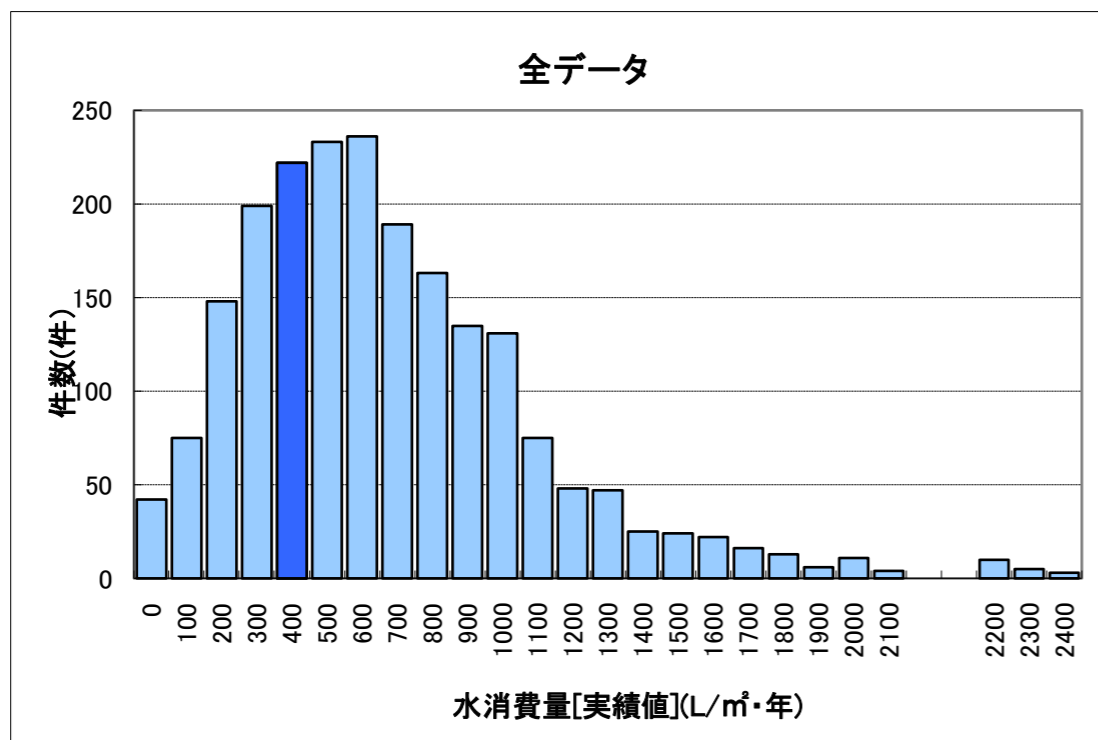
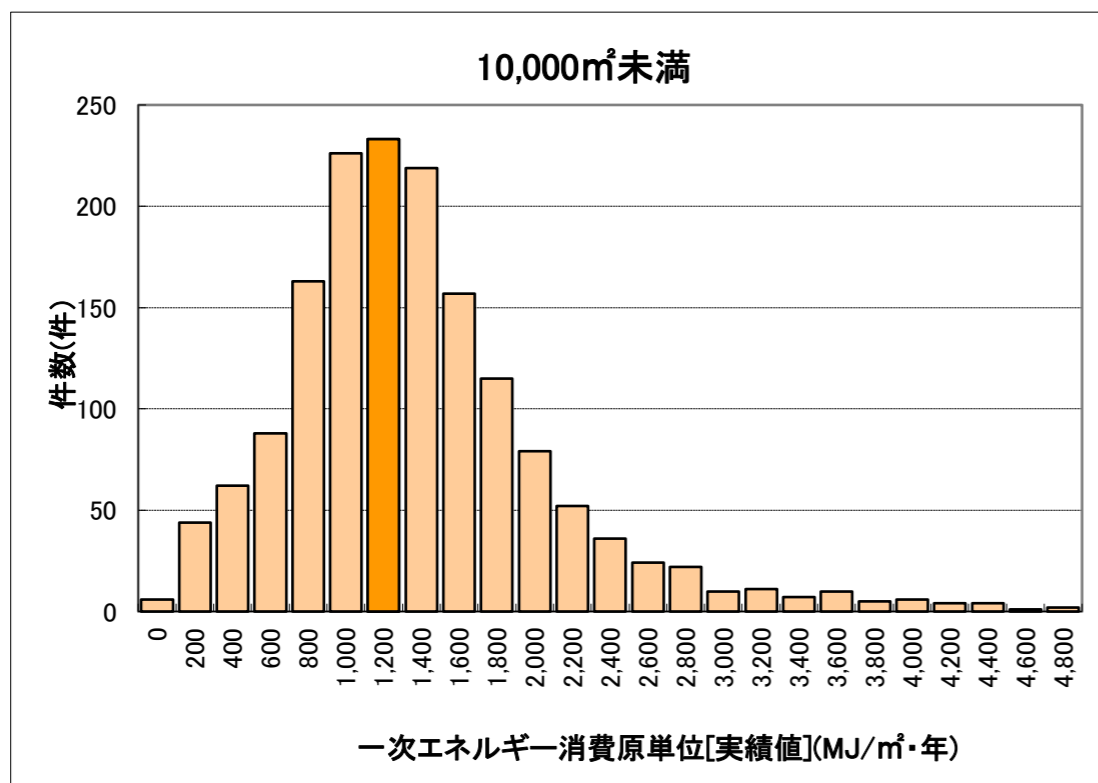
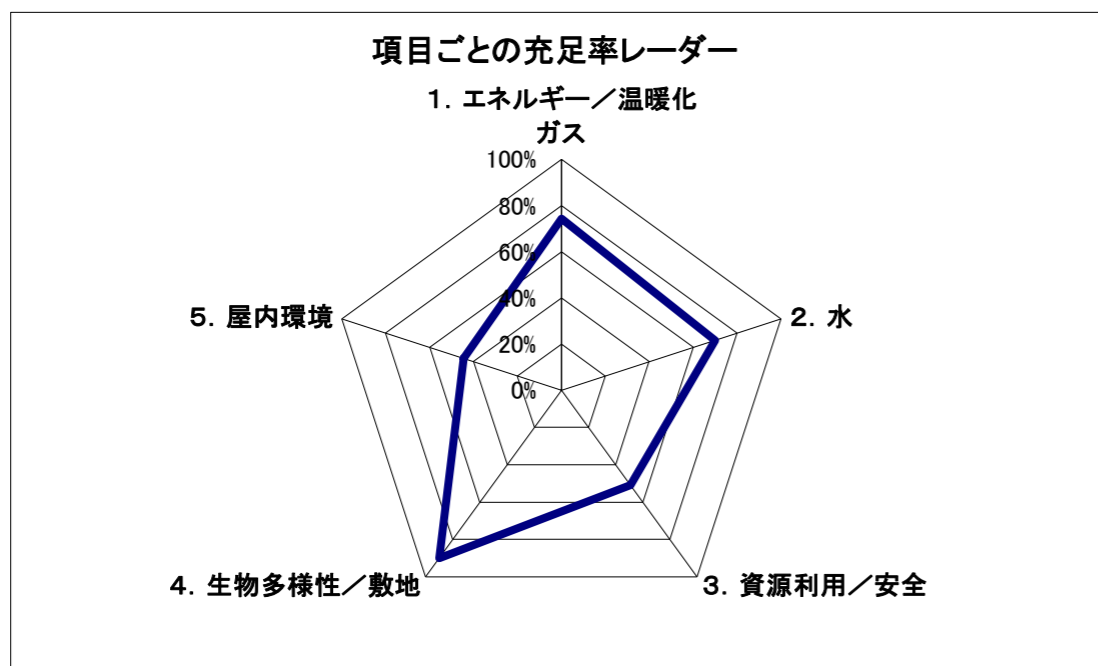
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,386.5	MJ/m <sup>2</sup> ・年
1.0	加点 1	根拠等 省エネ基準適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築、共同取組	一次エネルギー(計画値)	1,386.5	MJ/m <sup>2</sup> ・年
19.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	142.1	kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 C/S=0.827	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	64.1	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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 <sup>2</sup> ・年
		根拠等 電気使用量から算出	二次エネルギー(*)	142.1	kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	64.1	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
0		1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	0.0	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等 なし			
26.0	35	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	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	水使用量(目標値)	436.9	L/m <sup>2</sup> ・年
2.0	5	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	水使用量(計画値)	1,118.0	L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)			
		根拠等 オフィス水計算ソフトにて算出 吐水量は1980年代ビルを参照			
0		2.2 水使用量(仕様評価)			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	436.9	L/m <sup>2</sup> ・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		指標		評価値	
評価	最大加点	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	なし		
3.0	5	根拠等 新耐震基準適合			
3.0		3.1 高耐震・免震等			
		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		根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する			
		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 なし			
2.0	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	リサイクル材品目数(非構造材)	0	品目
1.0		② 非構造材料			
		根拠等 なし			
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制			
		根拠等 評価しない			
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	-	年
		根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
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			
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	22	年
		根拠等 発電機30年 受変電25年 受水槽25年 空調15年 ポンプ15年			
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1	項目
		根拠等 ③非常時の通信系の途絶対策			
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	3	ポイント
		根拠等 2 4			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 レベル2を満たさない			
10.2	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	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	なし		
8.0	10	根拠等 自ら導入していない			
		4.1 生物多様性の向上			
		根拠等 生態空間の創出 自生種	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 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		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	5	分圏内
		根拠等 早稲田駅徒歩1分			
5.0	5	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			
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1	種類
		根拠等 リスク有:地震 対策有:地震			
18.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	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	なし		
		根拠等 建築物衛生管理基準の準拠			
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	開口率	9.3	%
		根拠等 5F事務室で評価			
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0	種類
		根拠等 なし			
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	22.2	m <sup>2</sup>
		根拠等 5F事務室で評価 自然換気面積1/20			
1.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高		m以上
		根拠等 天井高2.45m			
6.6	15	合計			



**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