

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	新札幌センタービル	敷地面積	1,940.08 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	建築面積	825.11 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年2月29日
用途地域	近隣商業地域(準防火地域)	延床面積	2,394.49 m <sup>2</sup>	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上7階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	1991年9月18日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	145 人	確認者	
		年間使用時間	3,516 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★★		≧	78
72.3	/100	合計	★★★★★	≧	66
(得点 / 満点)			★★★★★	≧	60
			★★★★★	≧	50

ポイントは小数点第1位までの表示とする

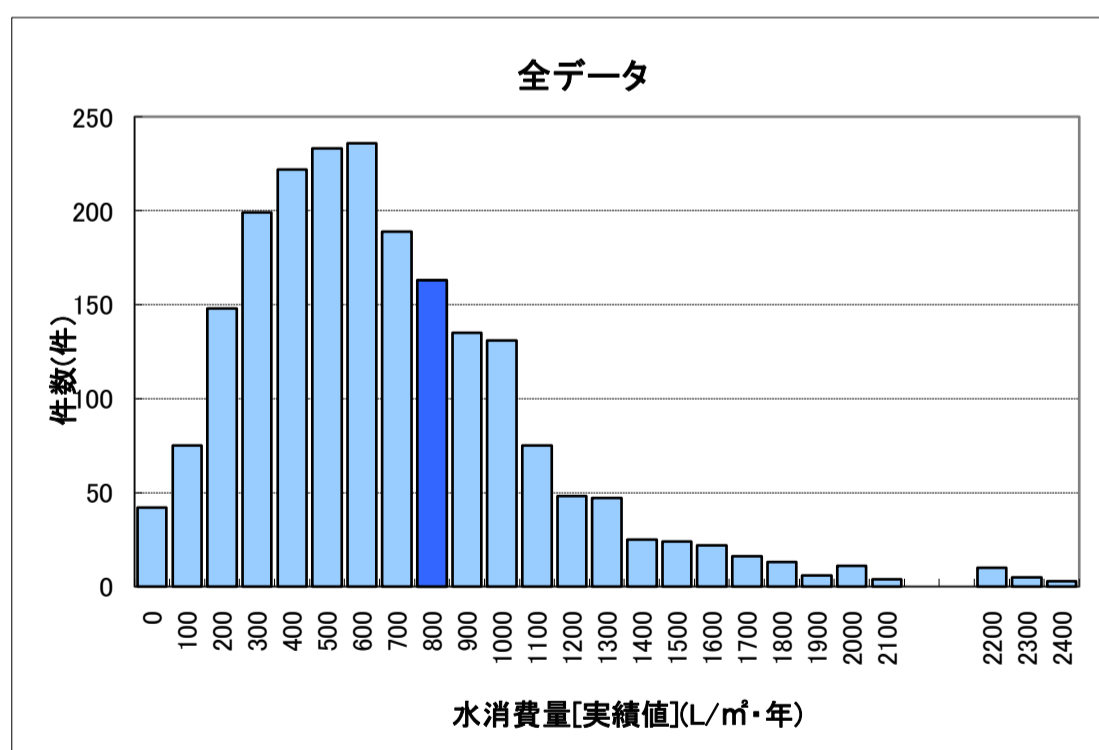
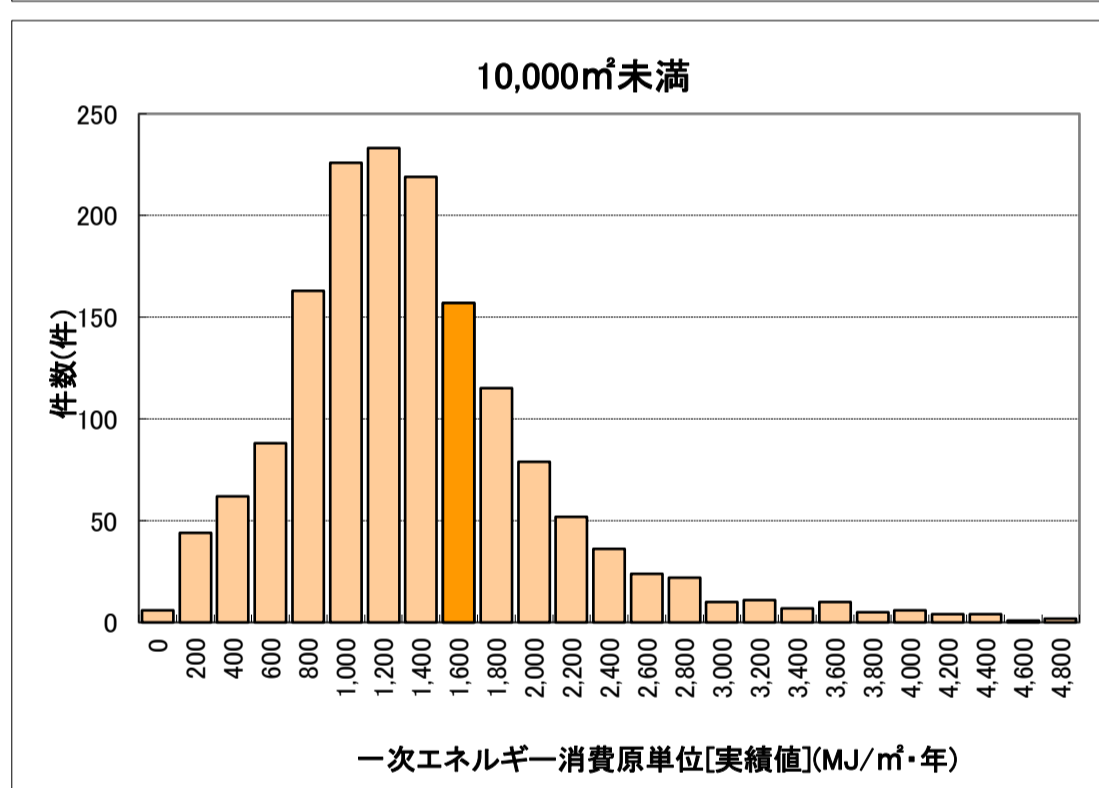
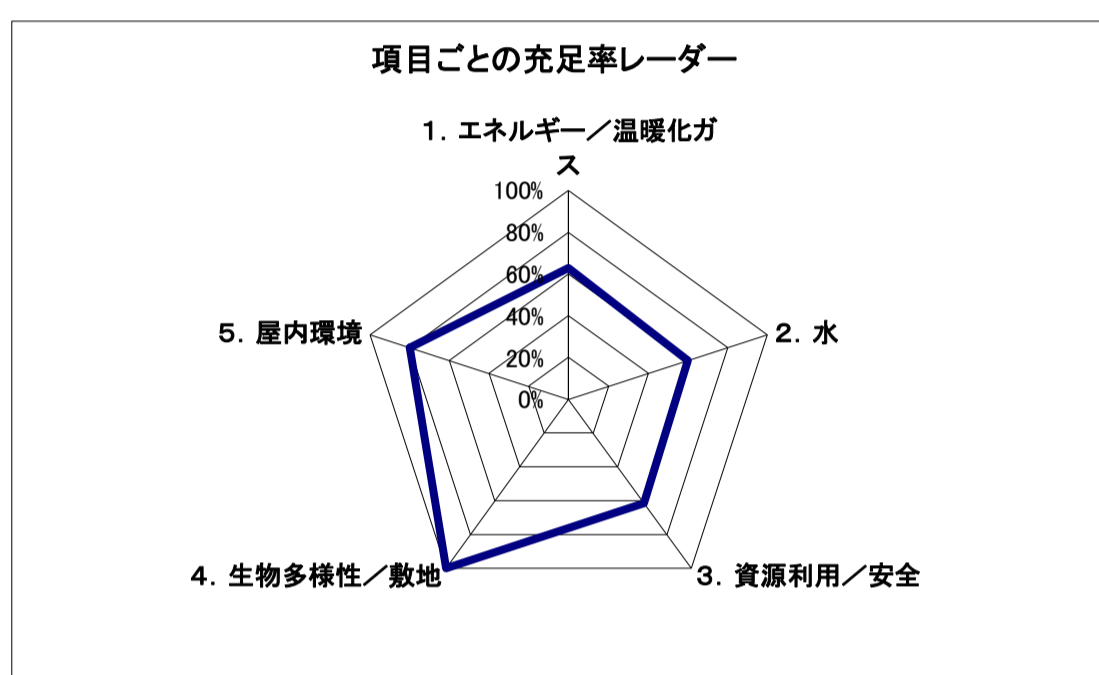
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加算	必須項目			
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
1.0	加算 1	根拠等	実績値レベル3。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)	1,749.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年
15.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	1,767.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	C/S=1767.4/1676=1.05	二次エネルギー(*)	181.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	107.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量=二次エネルギー×実排係数0.593として算出		
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)	1,767.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)	181.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	107.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量=二次エネルギー×実排係数0.593として算出		
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		利用率	0.0 %
		根拠等	自然エネルギーなし		
22.0	35	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加算	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
適合		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	793.0 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)	709.5 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	水計算ソフトによる		
0		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	801.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	2022/4-2023/3実績値		
6.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加算	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
適合		根拠等	1991年築、新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等	建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	揺れを抑え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	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0		② 非構造材料	岩綿吸音板使用		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
		3.3 躯体材料の耐用年数		経過年数+今後の想定耐用年数	
		根拠等	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.3	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		更新年数の平均値	24 年
4.2		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等	受変電25、非常用発電25、水槽30、ポンプ類20、空調20、熱源25		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等	取組みなし		
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	(1),(2),(3),(4),(5),(6),(7)について取り組み		
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
12.3	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加算	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		
適合		根拠等	自ら導入していない。	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上		②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
		根拠等	(1),(2),(5)について取組み		
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	要措置区域に該当しない		
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	8 分圏内
		根拠等	札幌市営地下鉄東西線 新さっぽろ駅から徒歩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	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	液状化:対策あり		
20.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加算	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		
適合		根拠等	①相対湿度と②温度、③浮遊粉塵について基準外の箇所があるが、①・②は新型コロナウイルス対応での窓開けが原因と考えられますが、ビル側空調機で十分換気できることをテナントへ説明し、対応。③は一部テナントで複数の加湿器を作動させていた為、水粒子が浮遊粉塵として計測されたので問題なしと判断。	なし	
4.0	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.1 自然採光		開口率	19.5 %
		根拠等	開口率計算		
4.0		5.1.2 屋光利用設備		屋光利用設備	1 種類
		根拠等	ハイサイドライトあり		
5.0	5	5.2 自然換気性能		自然換気有効開口面積	15.0 m <sup>2</sup>
		根拠等	開口率計算。1/13.3≧1/15		
3.0	5	5.3 眺望・視環境		天井高	2.5 m以上
		根拠等	天井高2.6m、窓あり		
12.0	15	合計			



**環境性能の特徴**

- ・維持管理に積極的に取組み
- ・生物多様性の向上に取組み
- ・自然災害リスクが少ない立地かつ対策あり
- ・高い自然採光・自然換気性能

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	新札幌センタービル	敷地面積	1,940.08 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	建築面積	825.11 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年2月29日
用途地域	近隣商業地域(準防火地域)	延床面積	1,481.95 m <sup>2</sup>	作成者	森 和枝
建物用途	物販店舗	階数	地上7階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	1991年9月18日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	45・216 人	確認者	
		年間使用日数	293 日/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★★		≧ 78	
81.8 /100	合計	★★★★★		≧ 66	
(得点 / 満点)		★★★★★		≧ 60	
ポイントは小数点第1位までの表示とする		★★★★★		≧ 50	

### 1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加点点	必須項目	指標 (*は参考値)	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 1	根拠等:実績値レベル4。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)	1,750 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,767.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等:C/S=1767.4/2739.0=0.645	二次エネルギー(*)	181.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	107.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		CO <sub>2</sub> 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.593として算出		
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)	1,767.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等:2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)	181.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出、CO <sub>2</sub> 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.593として算出	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	107.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		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	利用率	0.0 %
		根拠等:自然エネルギーなし		
33.0	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	根拠等:目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	793.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	1,914.8 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等:水計算ソフトによる		
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	801.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等:2022/4-2023/3実績値		
6.0	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	根拠等:1991年築、新耐震基準に適合	なし		
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		3.1.1 耐震性			
		根拠等:建築基準法に準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等:揺れを抑える装置を導入していない			
5.0	10	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		
		① 躯体材料	導入なし		
3.0		② 非構造材料	岩綿吸音板使用	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制			
2.0		根拠等:2),4),11)について取り組み	取組数	3 ポイント	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等:品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	経過年数+今後の想定耐用年数		
2.8	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		
4.2		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等:受変電25、非常用発電25、水槽30、ポンプ類20、空調20、熱源25	更新年数の平均値	24 年	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等:取組みなし	自給率向上の取組数	0 項目	
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等:1),2),3),4),5),6),7)について取り組み	維持管理に関する取組数	13 ポイント	
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等:基準を満たしていない			
13.8	25	合計			

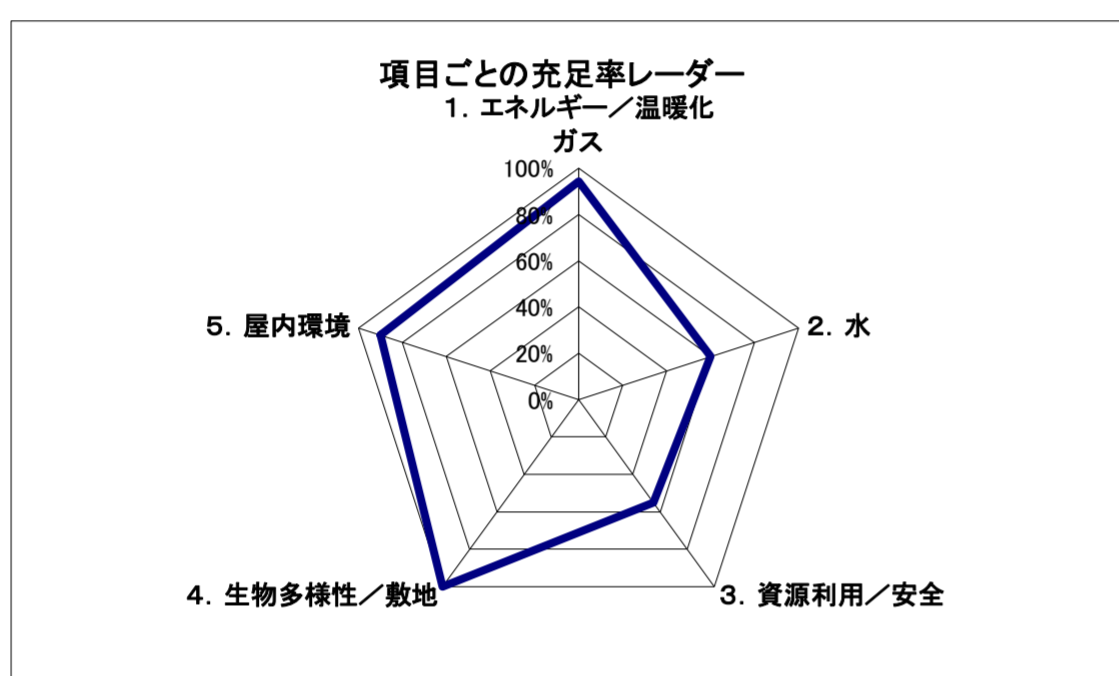
### 4. 生物多様性/敷地

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		
10.0	10	根拠等:自ら導入していない。	なし	
		4.1 生物多様性の向上		
		根拠等:1),2),5)について取り組み	②取組による場合のポイント数	3 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:要措置区域に該当しない	なし	
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:札幌市営地下鉄東西線 新さっぽろ駅から徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		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	
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等:液状化:対策あり	リスクの合計数	1 種類
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		: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:①相対湿度と②温度、③浮遊粉塵について基準外の箇所があるが、①・②は新型コロナウイルス対応での窓開けが原因と考えられますが、ビル側空調機で十分換気できることをテナントへ説明し、対応。③は一部テナントで複数の加湿器を稼働させていた為、水粒子が浮遊粉塵として計測されたので問題なしと判断。	なし	
4.0	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
4.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等:開口率計算	開口率	23.8 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等:ハイサイドライトあり	昼光利用設備	1 種類
4.0	4	5.2 自然換気性能	*コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。	
		根拠等:自然換気可能開口部あり、屋外テラスあり		
1.0	2	5.3 眺望・視環境		
		根拠等:天井高2.6m	天井高	2.5 m以上
9.0	10	合計		





**環境性能の特徴**

- ・店舗部分のエネルギー使用実績値良好
- ・維持管理に積極的に取組み
- ・生物多様性の向上に取組み
- ・自然災害リスクが少ない立地かつ対策あり
- ・高い自然採光・自然換気性能

評価機関、評価員記名欄

---

認証機関記名欄