



【オフィス】

評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版

v1.0

建物概要									
建物名称	エムズ大通ビル		敷地面積	2,275 m ²		評価の段階	運用段階評価		
建設地	北海道札幌市中央区		建築面積	1,674 m ²		評価の実施日	2025年11月10日		
用途地域	商業地域、防火地域		延床面積	16149.82 m ²		作成者	若山 香保		
建物用途	事務所		階数	地下1F、地上10F		不動産評価員番号	ふ-001182-27		
竣工年月	1996年7月25日		構造	RC造		確認日	2025年11月10日		
直近の大規模改修実施年月	-		平均居住人員	1,054 人		確認者	若山 香保		
			年間使用時間	2,892 時間/年		不動産評価員番号	ふ-001182-27		
評価結果									
78.1 /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				取組項目数：A1-A5		B1,B3-B5	
A ランク:★★★★		≥ 66				B6-B6		C1-C4	
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									
1. エネルギー／温暖化ガス									
評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)		評価値				
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		一次エネルギー(目標値)		1,385 MJ/m ² ・年		
1.0	加点 1	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定		一次エネルギー(計画値)		1,399.5 MJ/m ² ・年			
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		二次エネルギー(*)		143.4 kWh/m ² ・年			
		根拠等		GHG排出量(*)		61.5 kg-CO _{2eq} /m ² ・年			
		実績値より		一次エネルギー(実績値)		1,399.5 MJ/m ² ・年			
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		二次エネルギー(*)		143.4 kWh/m ² ・年			
		根拠等		GHG排出量(*)		61.5 kg-CO _{2eq} /m ² ・年			
		エネルギー消費量実績値一覧参照		一次エネルギー(実績値)		1,399.5 MJ/m ² ・年			
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76		二次エネルギー(*)		143.4 kWh/m ² ・年			
		CO2排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)		GHG排出量(*)		61.5 kg-CO _{2eq} /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(間接利用)		利用率					
		根拠等							
31.0	35	合計							
2. 水									
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値				
適合		根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		水使用量(目標値)		783.0 L/m ² ・年		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)		水使用量(計画値)		797.0 L/m ² ・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)		790.9 L/m ² ・年			
		根拠等		水使用量実績値一覧参照					
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		根拠等	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		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					
		根拠等		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					
		根拠等		導入していない					
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制		①と②の平均で評価する					
		3.2.1 再生材利用率		リサイクル材品目数(非構造材)		2 品目			
3.0		① 躯体材料		使用していない					
4.0		② 非構造材料		リサイクル材を使用している					
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		評価しない					
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		経過年数＋今後の想定耐用年数					
		根拠等		3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均					
3.2	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		更新年数の平均値		21 年			
4.0		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		1 項目			
		根拠等		計算式参照					
2.0		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		9 ポイント			
		根拠等		1)					
4.0		3.4.3 維持管理							
		根拠等		1)、3)、4)、5)					
3.0		3.4.4 バリアフリー対策							
		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					
12.8	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		根拠等	: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				
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							
[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		なし					
0.0	0	根拠等		土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない					
[対策不要は対象外]		4.3 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			
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性		リスクの合計数		1 種類			
		根拠等		大通駅 徒歩5分					
5.0		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					
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策							
		根拠等		該当リスクが1種で特段の防災対策を行っていない					
19.0	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		根拠等	: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		空気環境測定の概評					
2.3	5	5.1 星光利用		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		12.3 %			
		根拠等		計算式参照					
1.0		5.1.2 星光利用設備		星光利用設備					
		根拠等							
4.0	5	5.2 自然換気性能		自然換気有効開口面積		20.0 m ²			
		根拠等		計算式参照					
3.0	5	5.3 眺望・視環境		天井高		2.5 m以上			
		根拠等		事務室の天井高2.6mとなっており、かつ、すべての執務者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている					
9.3	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		項目				
			B6-B7		項目				
			B1,B3-B5		項目				
			C1-C4		項目				
↑評価しない場合は空欄									

エムズ大通ビル

