

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応版)

評価結果

v1.2.3

建物概要						
建物名称	アーバンネット札幌ビル	敷地面積	5,369	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北1条西6-1-2	建築面積	3,617	m ²	評価の実施日	2025年1月10日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	37186.02	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上10階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000932-30
竣工年月	2004年9月24日	構造	S造・SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	3,000	人	確認者	
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果						
81.5 /100		合計		S ランク:★★★★★	Ⅲ	78
(得点 / 満点)				A ランク:★★★★★	Ⅳ	66
				B+ランク:★★★★	Ⅳ	60
				B ランク:★★★	Ⅳ	50
ポイントは小数点第1位までの表示とする						

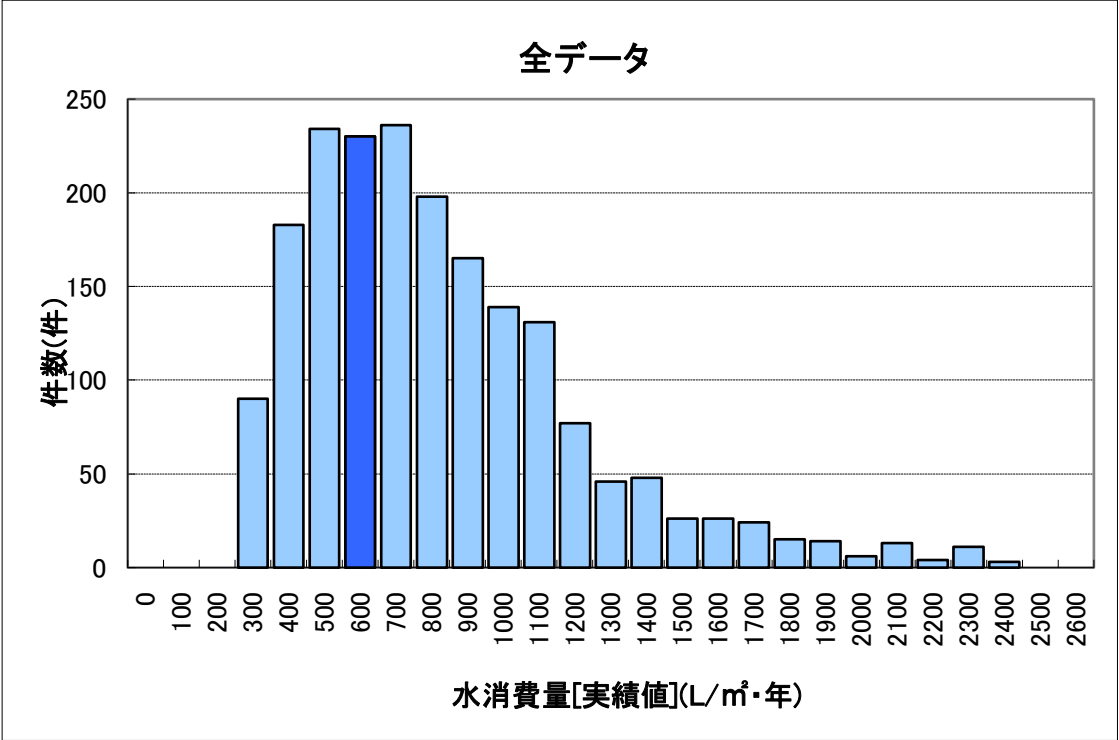
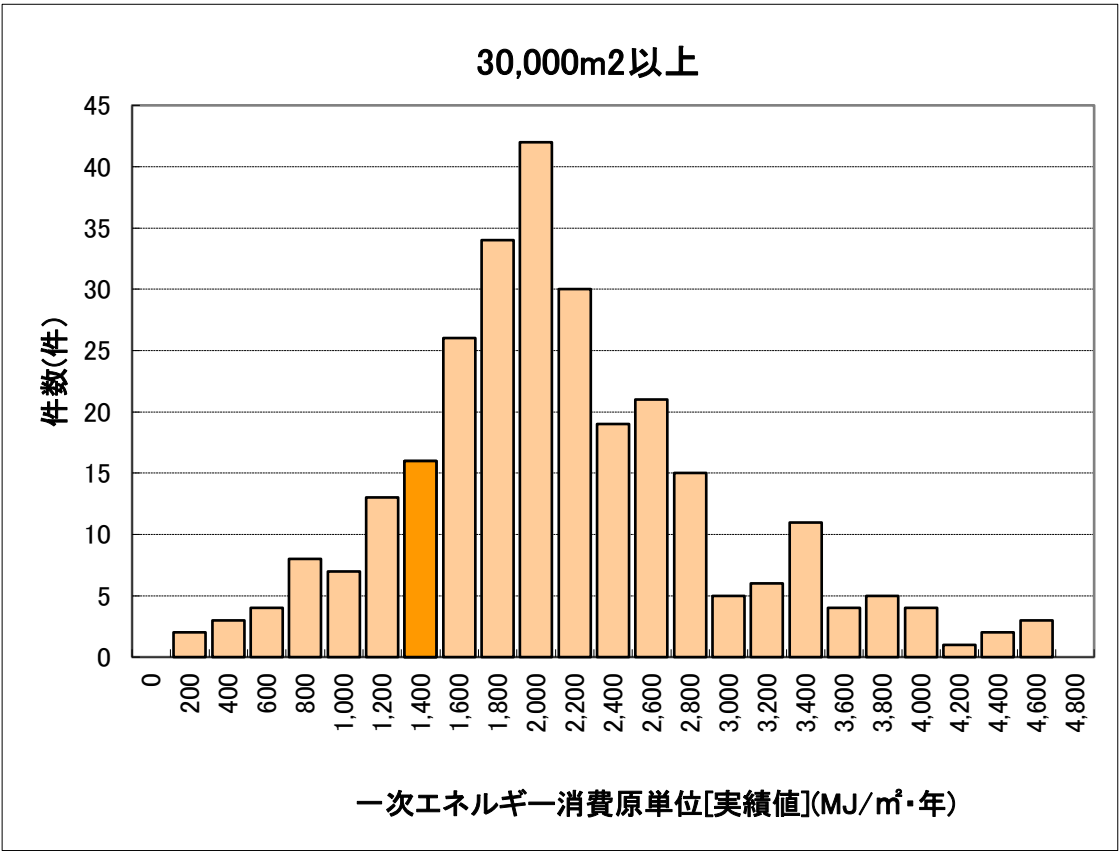
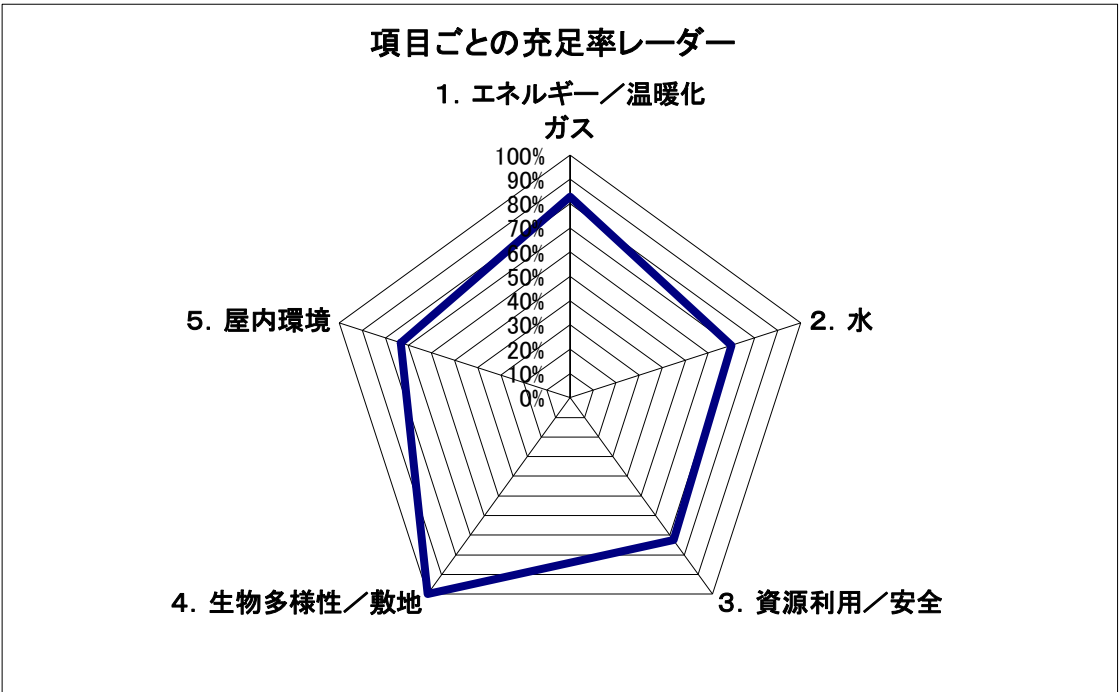
1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加点点	必須項目	指標	(*)は参考値)	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)		1,547	MJ/m ² ・年
1.0	加点点	省エネ基準適合。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。テナントと共同で省エネに取組み。	一次エネルギー(計画値)			MJ/m ² ・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)			kWh/m ² ・年
		根拠等C/S=BEI=0.77	CO ₂ 排出量(*)			kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)		1,562.5	MJ/m ² ・年
		根拠等2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)		160.1	kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)		64.8	kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.405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				
29.0	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	水使用量(目標値)		678.6	L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)		733.0	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			
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)		678.6	L/m ² ・年
		根拠等2022/4-2023/3実績値				
7.0	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	なし			
5.0	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				
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能				
		根拠等建物全体に制震装置を導入している				
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制				
		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			
3.0		② 非構造材料	タイルカーペット使用		1	品目
		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			年
		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			
3.5	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／バリアフリー				
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				
		根拠等受変電30、水槽30、ポンプ類20、空調15、冷凍機20、ボイラー15	更新年数の平均値		22	年
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数		3	項目
		根拠等1),2),5)について取り組み				
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数		13	ポイント
		根拠等1),2),3),4),5),6),7)について取り組み				
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				
14.5	20	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	なし			
		根拠等自ら導入していない。				
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),3)について取り組み				
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし			
		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
		根拠等東西線 大通駅から徒歩5分				
		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	リスクの合計数		0	種類
		根拠等該当なし				
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	なし			
		根拠等建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度と二酸化炭素について基準外の箇所があるが、加湿器の設置、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。				
2.0	5	5.1 屋光利用	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		8.9	%
		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				
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積		206.7	m ²
		根拠等開口率計算。1/11.8≥1/15				
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高		2.7	m以上
		根拠等天井高2.8m、窓あり				
11.0	15	合計				



環境性能の特徴

- ・良好なエネルギー使用実績値
- ・信頼性の高い常時発電装置を導入
- ・自然災害リスクの非常に低い立地
- ・中高利用設備、自然換気、眺望の確保等により、良好な屋内空間を形成