

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版

評価結果

v1.0

建物概要					
建物名称	SS30	敷地面積	15,555 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	宮城県仙台市青葉区中央四丁目6番1号	建築面積	4,579 m ²	評価の実施日	2025年2月25日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	68799 m ²	作成者	山田昭博
建物用途	事務所	階数	地下3F地上31F塔屋1F	不動産評価員番号	ふ-000869-30
竣工年月	1989年9月2日	構造	S造一部SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	2,705 人	確認者	
		年間使用時間	5,460 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果											
84.4		/100		合計		ホールライフカーボンの評価			評価しない		
(得点		/ 満点)									
S ランク:★★★★★		≧		78							
A ランク:★★★★★		≧		66							
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										取組項目数：A1-A5	
										B6-B6	
										B1,B3-B5	
										C1-C4	

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点		指標	(*)は参考値	評価値
適合		必須項目	: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	1.2評価レベル3以上なのでクリア同等とみなす。エネルギー消費量の目標設定 モニタリング の実施 運用管理体制の実施 テナントとオーナーが共同でエネルギー削減へ取組んでいる	一次エネルギー(目標値)	1,312 MJ/m ² ・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)	1,326.1 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=評価建物の一次エネルギー÷基準となる一次エネルギー	二次エネルギー(*)	115.8 kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)	5.4 kg-CO _{2eq} /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)	1,326.1 MJ/m ² ・年
		根拠等	一次エネルギー消費量÷対象部分の床面積＝一次エネルギー使用量の合計	二次エネルギー(*)	115.8 kWh/m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	GHG排出量(*)	5.4 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		根拠等	なし	利用率	0.0 %
34.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点点		指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
4.0	5	根拠等	水使用量を年間に亘把握し次年度の目標設定している。	水使用量(目標値)	664.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)		水使用量(計画値)	594.0 L/m ² ・年
		根拠等	オフィス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)	672.0 L/m ² ・年
		根拠等	水使用量計算書による。		
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点		指標		評価値
適合		必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等	新耐震基準への適合	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	建築基準法に定められた耐震性を有している。		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	免震・制震装置を導入していない。		
4.0	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	なし	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
5.0		② 非構造材料	リサイクル資材を3品目以上用いている。		
		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			
		根拠等	建築基準法に準拠している。	経過年数＋今後の想定耐用年数	50 年
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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	空調機20年、ボイラー25年、受水槽30年、ポンプ20年、受変電設備30年、発電機30年	更新年数の平均値	25 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	なし	自給率向上の取組数	- 項目
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	業務仕様、契約形態、業務手順、インスペクション、計画、業務員への教育、EMS	維持管理に関する取組数	12 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	建築物移動円滑化基準項目に半数以上を満足		
13.4	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点点		指標		評価値
適合		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		
10.0	10	根拠等	自らは導入していない	なし	
		4.1 生物多様性の向上			
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	自然資源の保全、周辺の自然植生に配慮した環境づくり、生物資源の管理と利用	②取組表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			
[対策不要は対象外]		根拠等	要措置区域に該当なし	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	最寄り駅から徒歩8分圏内	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	自然災害リスクが0	リスクの合計数	0 種類
20.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点点		指標		評価値
適合		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		
		根拠等	空気環境測定の結果より、不適箇所(温度と湿度、二酸化炭素)について対策を講じている。	なし	
3.0	5	5.1 昼光利用	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			
		根拠等	採光有効窓が床面積の 1 0 %以上	開口率	10.5 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	なし	昼光利用設備	- 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等	機械換気設備によってのみ換気を行っており窓が開閉不可能な状態でかつ、自然換気有効開口がない。	自然換気有効開口面積	- m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	天井高さ2.5m以上+執務者が屋外見渡せる窓の設置がある。	天井高	2.5 m以上
9.0	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]					
評価	最大(加点点なし)		指標		評価値
	5	根拠等		取組数	
↑ 評価しない場合は空欄				A1-A5	項目
				B6-B7	項目
				B1,B3-B5	項目
				C1-C4	項目

SS30

