

建物概要					
建物名称	D-スクエア新さっぽろ	敷地面積	4,440 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	北海道札幌市	建築面積	1,865 m ²	評価の実施日	2025年3月28日
用途地域	近隣商業地域、準防火地域	延床面積	10100.07m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	事務所	内計算対象	1010.56 m ²	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2022年4月5日	階数	地上F6F地下1F	確認日	
直近の大規模改修実施年月	なし	構造	RC造	確認者	
		平均居住人員	35 人	不動産評価員番号	
		年間使用時間	2,920 時間/年		

評価結果		ホールライフカーボンの評価		評価しない	
74.2 /100 (得点 / 満点)	合計				
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					

1. エネルギー／温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加算点	必須項目		一次エネルギー(目標値)	
適合	1.0	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 運用管理体制表、省エネ取組み、温室効果ガス排出算定表		
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	269.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=BEIm: 0.75	二次エネルギー(*)	313.8 kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)	28.9 kg-CO ₂ eq/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)	266.3 MJ/m ² ・年
		根拠等	2023年度の実績値による	二次エネルギー(*)	313.8 kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)	28.9 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
3.0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない		
	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		根拠等	導入なし	利用率	%
30.0	35	合計			

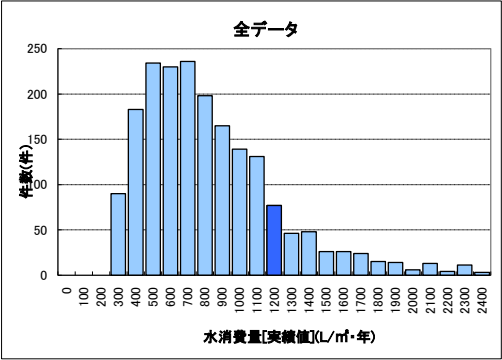
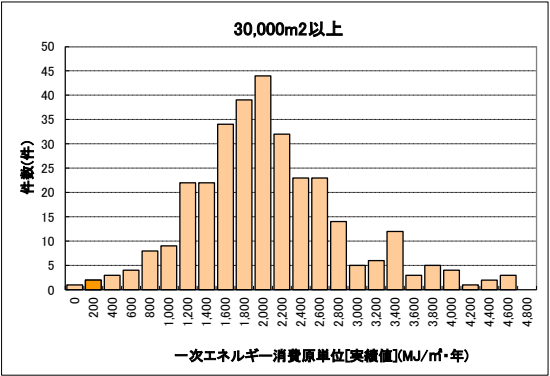
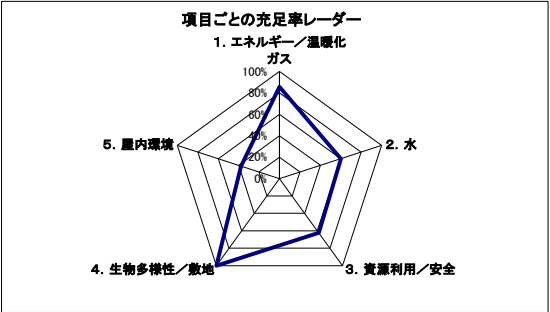
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目		水使用量(目標値)	
適合	1.0	根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制 運用管理体制表		
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)		水使用量(計画値)	179.0 L/m ² ・年
		根拠等	水使用量算定シートによる		
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
1.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	1,276.5 L/m ² ・年
		根拠等	2023年度実績による		
6.0	10	合計			

3. 資源利用／安全		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目		リサイクル材品目数(非構造材)	
適合	1.0	根拠等	:新耐震基準への適合またはIs値、If値 2022年竣工 新耐震基準を満たす		
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	揺れを抑える装置を導入していない		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		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	取り組み無し		
4.0		② 非構造材料	リサイクル材を2品目採用している	2	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			
		根拠等	建築基準法を準拠している		
3.0	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	経過年数+今後の想定耐用年数 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	30	年
		根拠等	受変電25年、自家発電30年、受水槽20年、ポンプ20年、電温10		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	21	年
		根拠等	非常用発電機設置		
5.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	1	項目
		根拠等	1)2)3)4)5)取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	12	ポイント
		根拠等	レベル3を満たさない		
12.5	20	合計			

4. 生物多様性／敷地		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目		リスクの合計数	
適合	1.0	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 自らは導入していない		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	2)3)5)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	②取組表による場合のポイント数	3	ポイント
		根拠等	対象区域ではない		
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			
		根拠等	新さっぽろ駅徒歩5分圏内	5	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	[地震動]有一PML 3.6%でリスクが極めて低いことを検証している	1	種類
20.0	20	合計			

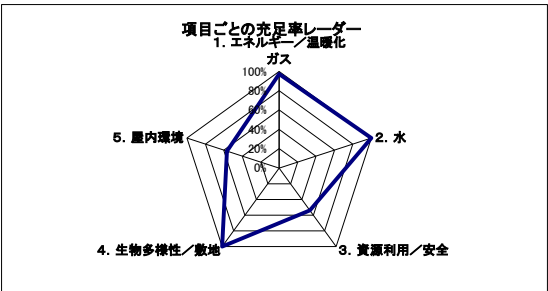
5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目		開口率	
適合	1.0	根拠等	:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 衛生管理に関する質問票に適合		
1.6	5	5.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等	窓設置無し		
3.0		5.1.2 星光利用設備			
		根拠等	取り組み無し		
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等	自然換気有効開口無し		
1.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	窓設置無し		
5.6	15	合計		天井高	2.6 m以上

6. ホールライフカーボンの評価【注意】		指標		評価値	
評価	最大(加算なし)	根拠等		取組数	
1 評価しない場合は空欄	5			A1-A5	
				B6-B7	
				B1,B3-B5	
				C1-C4	



環境性能の特徴
2022年竣工の複合ビルである。
新さっぽろ駅徒歩5分圏内と利便性の良い立地である。
LED照明を実装している。
建物利用者や地域住民が自然とふれあえるリンクガーデン、ベンチを設置している。

D-スクエア新さっぽろ



環境性能の特徴
2022年竣工の複合ビルである。
新さっぽろ駅徒歩5分圏内と利便性の良い立地である。
LED照明を実装している。
建物利用者や地域住民が自然とふれあえるリンクガーデン、ベンチを設置している。

CASBEE_不動産 評価結果

■物件概要

建物名称: D-スクエア新さっぽろ

建設地: 北海道札幌市

■複合用途の総合得点の算出

用途	評価結果(点)		床面積(㎡)		備考
オフィス	74.2	①	1,010.56	②	
店舗	83.2	③	1,807.81	④	
駐車・駐輪場 (屋内駐輪場)	-	-		-	
総合得点※	80.0	⑤	2,818.37	⑥	⑥=(②+④)
ランク	Sランク ★★★★★		※総合得点⑤=(①×②+③×④)/⑥		

無断転載禁止