



不動産【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
建設地
用途地域
建物用途
竣工年月
直近の大規模改修実施年月

野村不動産仙台青葉通ビル
宮城県仙台市青葉区中央3-2-23
商業地域（防火地域）
事務所
2017年4月19日

敷地面積
建築面積
延床面積
階数
構造
平均居住人員
年間使用時間

1,595.47 m²
1,239.98 m²
12,671.20 m²
地上10階 地下1階
S造、一部RC造
1,600 人
5,475 時間/年

評価の段階
評価の実施日
作成者
不動産評価員番号
確認日
確認者
不動産評価員番号

運用段階評価
2025年6月25日
森 和枝
ふ-000932-30

評価結果

82.0 /100
(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

ホールライフカーボンの評価
取組項目数：A1-A5
B6-B6
B1,B3-B5
C1-C4

0
0
0
0

1. エネルギー／温暖化ガス

評価
適合
1.0
22.0
4.0
3.0
30.0

最大加点点
1
25
5
5
35

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
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。
1.1 使用・排出原単位(計算値)
根拠等C/S=1,488.6/2,068.0=0.720
二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出
CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.477として算出
1.2 使用・排出原単位(実績値)
根拠等2024/5-2025/4実績値
二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出
CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.477として算出
1.3 省エネルギー(仕様評価)
1.4 自然エネルギー(間接利用)
根拠等自然エネルギーなし
合計

指標 (*は参考値)
一次エネルギー(目標値)
一次エネルギー(計画値)
二次エネルギー(*)
GHG排出量(*)
一次エネルギー(実績値)
二次エネルギー(*)
GHG排出量(*)
利用率

評価値
1,473.7 MJ/m²・年
1,488.6 MJ/m²・年
152.5 kWh/m²・年
72.8 kg-CO_{2eq}/m²・年
1,488.6 MJ/m²・年
152.5 kWh/m²・年
72.8 kg-CO_{2eq}/m²・年
0.0 %

2. 水

評価
適合
3.0
4.0
7.0

最大加点点
5
5
10

必須項目
:目標設定、モニタリング、運用管理体制
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
2.1 水使用量(計算値)
根拠等水計算ソフトによる
2.2 水使用量(仕様評価)
2.3 水使用量(実績値)
根拠等2024/5-2025/4実績値
合計

指標
水使用量(目標値)
水使用量(計画値)
水使用量(実績値)

評価値
612.5 L/m²・年
816.6 L/m²・年
618.7 L/m²・年

3. 資源利用／安全

評価
適合
5.0
3.0
5.0
2.0
3.0
1.0
3.0
4.0
2.0
5.0
1.0
13.0

最大加点点
5
5
5
5
5
5
5
5
5
5
5
20

必須項目
:新耐震基準への適合またはIs値、If値
根拠等2017年築、新耐震基準に適合
3.1 高耐震・免震等
3.1.1 耐震性
根拠等建築基準法に準拠
3.1.2 免震・制震・制振性能
根拠等建物全体に免震装置を導入している
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
① 躯体材料
② 非構造材料
3.2.2 廃棄物処理負荷抑制
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）
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 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15
3.4.2 設備(電力等)の自給率向上
根拠等2)について取り組み
3.4.3 維持管理
根拠等1)、2)、3)、4)、5)、6)について取り組み
3.4.4 バリアフリー対策
根拠等基準を満たしていない
合計

指標
なし
リサイクル材品目数(非構造材)
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
更新年数の平均値
自給率向上の取組数
維持管理に関する取組数

評価値
0 品目
年
23 年
1 項目
12 ポイント

4. 生物多様性／敷地

評価
適合
10.0
0.0
5.0
5.0
5.0
20.0

最大加点点
10
0
5
5
5
20

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
根拠等自ら導入していない。なお、生態系被害防止外来種が1種類
存するが、適切な管理を行っている。
4.1 生物多様性の向上
根拠等1)、2)、3)について取り組み
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
4.3 公共交通機関の接近性
4.3.1 公共交通機関の接近性
根拠等JR仙石線 あおば通駅から徒歩1分
4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮
4.4 自然災害リスク対策
根拠等該当なし
合計

指標
なし
②取組表による場合のポイント数
なし
鉄道駅またはバス停からの距離
リスクの合計数

評価値
3 ポイント
8 分圏内
0 種類

5. 屋内環境

評価
適合
5.0
5.0
5.0
3.0
4.0
12.0

最大加点点
5
5
5
5
5
15

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
根拠等建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度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。
5.1 星光利用
5.1.1 自然採光
根拠等開口率計算
5.1.2 星光利用設備
根拠等トップライト、ハイスайдライトあり
5.2 自然換気性能
根拠等機械換気
5.3 眺望・視環境
根拠等天井高2.8m、窓あり
合計

指標
なし
開口率
星光利用設備
自然換気有効開口面積
天井高

評価値
32.6 %
2 種類
m²
2.7 m以上

6. ホールライフカーボンの評価【任意】

評価
5
↑評価しない場合は空欄

最大(加点点なし)

根拠等

指標
取組数
A1-A5
B6-B7
B1,B3-B5
C1-C4

評価値
項目
項目
項目
項目

野村不動産仙台青葉通ビル

