

# 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		評価指標		評価結果	
建物名称	浦和ガーデンビル	敷地面積	1,854 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目8番16号	建築面積	1,159 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2025年9月16日
用途地域	商業地域	延床面積	10967.32 m <sup>2</sup>	作成者	福本 剛大
建物用途	事務所	階数	地上10F、地下1階	不動産評価員番号	ふ-001556-29
竣工年月	2024年2月15日	構造	S造、一部SRC造、RC造	確認日	2025年10月23日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	高岸 佑季
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001427-28

## 評価結果

80.8	/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				

## 1. エネルギー／温暖化ガス

評価		最大加点	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 1	根拠等	省エネ基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築、テナントとの共同取組	一次エネルギー(目標値) 824 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	統計平均値と実績力算出 C/S=0.398	一次エネルギー(計画値) 823.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年 二次エネルギー(*) 84.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年 GHG排出量(*) 38.1 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	実績値から算出	一次エネルギー(実績値) 823.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年 二次エネルギー(*) 84.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年 GHG排出量(*) 38.1 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・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)	根拠等 無	利用率 0.0 %
34.0	35	合計		

2.

### 3. 資源利用／安全

評価	最大加点	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	
3.0	3.1.1 耐震性	根拠等 建築基準法に定める耐震性を有する	
3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 なし	
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	
3.0	3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
5.0	① 転体材料	無	
	② 非構造材料	ビニル床シート 断熱材 プラスチックデッキ材	リサイクル材品目数(非構造材)
3.0	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない	3 品目
3.0	5	3.3 転体材料の耐用年数	
2.1	5	根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数 年
3.7	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	
2.0	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 受変電25年 空調15年 水槽25年	更新年数の平均値
	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等 ③通信途絶対策	22 年
2.0	3.4.3 維持管理	根拠等 ③業務手順 ④インスペクション	自給率向上の取組数
1.0	3.4.4 バリアフリー対策	根拠等 レベル3を満たさない	維持管理に関する取組数 5 ポイント
12.2	20	合計	

4 生物多樣性／數地

4. 生物多様性／敷地		評価	最大加点	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 根拠等 導入無	なし
10.0	10				
[4.2対象外の時は点数を倍]	4.1 生物多様性の向上	根拠等	②生態空間創出③自然植生配慮⑤生物資源管理	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
0.0	0				
[対策不要は対象外]	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等	対象外	なし	
5.0	5				
5.0	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	浦和駅からの距離 徒歩4分	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	リスク有:地震動 対策有:地震動	リスクの合計数	1 種類
20.0	20	合計			

5 屋内環境

3. 室内環境		評価	最大加点	指標	評価値
適合	必須項目				
		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		
1.6	5	5.1 昼光利用	建築物衛生管理基準の準拠	なし	
1.0		5.1.1 自然採光			
3.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等 レベル3を満たさない	開口率	6.2 %
1.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等 無	昼光利用設備	0 種類
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等 レベル3を満たさない	自然換気有効開口面積	2.9 m <sup>2</sup>
6.6	15	合計	根拠等 天井高2.8m 窓有	天井高	2.7 m以上

6 東ールライフカードの評価【任意】

6. ポールフィンガーホンの評価【注意】		評価	最大(加点なし)	指標	評価値
	5	根拠等		取組数	A1-A5 B6-B7 B1,B3-B5 C1-C4
↑評価しない場合は空欄					項目 項目 項目 項目

