

CASBEE[®]-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	住友生命浦和テクノシティビルCP棟	敷地面積	14,422.94	m ²	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針ヶ谷4丁目2番20号	建築面積	4,402.76	m ²	評価の実施日	2025年8月20日
用途地域	第二種住居地域（法22条区域）	延床面積	24,801.35	m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	事務所	階数	地上6階		不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	1991年10月22日	構造	SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月	2024年5月	平均居住人員	1,449	人	確認者	
		年間使用時間	3,444	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
86.7	/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		B1,B3-B5
			B6-B6		C1-C4

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		根拠等	一次エネルギー(目標値)	1,169.1	MJ/m ² ・年
1.0	加点点1	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 実績値レベル5。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。			
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)	1,180.9	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	121.0	kWh/m ² ・年
		C/S=1180.9/2068.0=0.571	GHG排出量(*)	55.3	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		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0.457として算出			
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)	1,180.9	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	121.0	kWh/m ² ・年
		2023/4-2024/3実績値	GHG排出量(*)	55.3	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		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0.457として算出			
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	0	%
3.0	5	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			
34.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	水使用量(目標値)	70.6	L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	237	L/m ² ・年
		根拠等			
	0	2.2 水使用量(仕様評価)			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	70.6	L/m ² ・年
		根拠等			
		2023/4-2024/3実績値			
10.0	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		根拠等	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等			
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等			
2.0	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			
1.0		② 非構造材料			
		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			
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	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
4.4		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
		根拠等			
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	27	年
		根拠等			
5.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	2	項目
		根拠等			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	13	ポイント
		根拠等			
		基準を満たしていない			
11.4	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		根拠等	なし		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等			
4.2対象外の時は点数を倍)		①, ②, ③について取り組み	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			
		根拠等			
[対策不要は対象外]		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			
		根拠等			
		JR京浜東北線 与野駅から徒歩8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			
		地震動:対策あり	リスクの合計数	1	種類
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		根拠等	なし		
		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合			
		建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度と二酸化炭素、温度、気流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。			
2.3	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			
		根拠等			
5.0		5.1.2 屋光利用設備	開口率計算	開口率	3.9%
		根拠等			
4.0	5	5.2 自然換気性能	ハイサイドライト、大規模な吹き抜けあり	屋光利用設備	2種類
		根拠等			
5.0	5	5.3 眺望・視環境	開口率計算。1/25.8≥1/30	自然換気有効開口面積	58.3㎡
		根拠等			
		天井高2.9m、窓あり	天井高	2.9	m以上
11.3	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		取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目
↑ 評価しない場合は空欄					

住友生命浦和テクノシティビルCP棟

