

**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 v1.11

建物概要		敷地面積 建築面積 延床面積(評価対象分) 階数 構造 平均居住人員 年間使用時間	42,509 m <sup>2</sup> 22,038 m <sup>2</sup> 29,1884 m <sup>2</sup> 地上24F S造、SRC造、RC造 21,020 人 4,000 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11月25日 本堂泰治 ふ-000483-28	
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 部分評価の場合の特記事項						
評価結果		<span style="background-color: #c0f0c0; padding: 2px;">85.3 /100</span> 合計 (得点 / 満点) S ランク: ★★★★★ ≥ 78 A ランク: ★★★★ ≥ 66 B+ランク: ★★★ ≥ 60 B ランク: ★★ ≥ 50 <small>ポイントは小数点第1位までの表示とする</small>				
		ホールライフカーボンの評価  評価しない 取組項目数: A1-A5 [ ] B1,B3-B5 [ ] B6-B7 [ ] C1-C4 [ ]				
1. エネルギー／温暖化ガス		評価 最大加点 適合 必須項目 1.0 加点 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 根拠等 省エネ基準適合、目標設定年1%削減、モニタリング実施、テナント含めた運用管理体制の構築 25.0 25 1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 1357.8(実績値) ÷ 2526(統計値) = 0.538 < 0.6 5.0 5 1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等 2024年度実績値1,357.8MJ/m <sup>2</sup> レベル5基準1,669MJ/m <sup>2</sup> 未満 0 1.3 省エネルギー(仕様評価) 3.0 5 1.4 自然エネルギー(間接利用) 根拠等 27.8KW(太陽光発電容量) ÷ 7343KW(最大需要) = 0.38 < 1.0% 34.0 35 合計				
2. 水		評価 最大加点 適合 必須項目 5.0 5 2.1 水使用量(計算値) 根拠等 現状維持を目標、運用管理体制によるモニタリング実施 0 2.2 水使用量(仕様評価) 5.0 5 2.3 水使用量(実績値) 根拠等 2024年度実績値(上水) < レベル5基準490L/m <sup>2</sup> 10.0 10 合計				
3. 資源利用／安全		評価 最大加点 適合 必須項目 5.0 5 3.1 高耐震・免震等 根拠等 竣工1991年、新耐震基準に適合 5.0 3.1.1 耐震性 3.0 3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 採用なし 5.0 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 転体材料 高炉セメントの採用 ② 非構造材料 エコマーク商品 吸音材、床ビニルシート、ブロックの採用 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 4.0 5 3.3 転体材料の耐用年数 根拠等 品確法 等級2相当 4.0 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 根拠等 主要設備機器の更新年(変圧器30+非発30+AHU20+全熱交20+空調ポンプ20+受水槽25+給水ポンプ20年) ÷ 7 = 23.6 年 4.0 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 取組み: 1) 2) 3) 5.0 3.4.3 維持管理 根拠等 取組み: 1) ~ 6) 3.0 3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 基準項目の半分以上 18.0 20 合計				
4. 生物多様性／敷地		評価 最大加点 適合 必須項目 6.0 10 4.1 生物多様性の向上 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 0.0 0 4.2 土壌環境品質・プラウンフィールド再生 根拠等 自然資源の管理と利用 [対策不要は対象外] 4.3 公共交通機関の接近性 5.0 5 4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等 最寄り駅から直結徒歩圏内 徒歩2分 3.0 5 4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 根拠等 評価しない 4.4 自然災害リスク対策 根拠等 自然災害リスク: 水害、津波、地震動 対策: 非常用発電機、高い耐震性能 全て防災対策あり 14.0 20 合計				
5. 屋内環境		評価 最大加点 適合 必須項目 2.3 5 5.1 曙光利用 1.0 5.1.1 自然採光 5.0 5.1.2 曙光利用設備 4.0 5 5.2 自然換気性能 3.0 5 5.3 眺望・視環境 9.3 15 合計				
6. ホールライフカーボンの評価 [任意]		評価 最大(加点なし) 5 <small>↑評価しない場合は空欄</small> 根拠等 取組数 A1-A5 [ ] B6-B7 [ ] B1,B3-B5 [ ] C1-C4 [ ]				

ゲートシティ大崎

