

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

v1.21

建物概要					
建物名称	EDGE札幌	敷地面積	1,230 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	北海道札幌市中央区北3条西2-10-2	建築面積	1,103 m ²	評価の実施日	2026年8月24日
用途地域	商業地域	延床面積(評価対象分)	11,009 m ²	作成者	羽賀 香苗
建物用途	事務所	階数	地上11F、地下1F	不動産評価員番号	ふー001477-29
竣工年月	1995年8月7日	構造	S造	確認日	2026年8月24日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	鈴木 嗣人
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふー001483-29

評価結果									
79.4 /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-B7				C1-C4	

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		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		
1.0	加点 1	根拠等	省エネ基準クリア、目標設定、定期的なモニタリング実施、運用管理体制の構築、エネルギー削減にテナントと共同で取組み	一次エネルギー(目標値)	1,140 MJ/m ² ・年
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)	1,151.4 MJ/m ² ・年	
		根拠等	二次エネルギー(*)	118.0 kWh/m ² ・年	
			GHG排出量(*)	68.8 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
		1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,151.4 MJ/m ² ・年	
5.0	5	根拠等	二次エネルギー(*)	118.0 kWh/m ² ・年	
			GHG排出量(*)	68.8 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
		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)	利用率		
		根拠等	取組なし		
34.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	561.8 L/m ² ・年	
		根拠等	水使用量(計画値)	639.0 L/m ² ・年	
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	567.4 L/m ² ・年	
		根拠等			
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等	取組なし		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	取組なし		
4.0	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・地域材・木材利用	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	取組なし		
5.0		② 非構造材料	岩綿吸音板、ビニル吸音板、タイルカーペット	リサイクル材品目数(非構造材)	3 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	経過年数＋今後の想定耐用年数	— 年	
		根拠等	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
1.7	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	更新年数の平均値	26 年	
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	自給率向上の取組数	1 項目	
		根拠等	更新年数の平均値:26年		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	維持管理に関する取組数	0 ポイント	
		根拠等	1)防災負荷以外の重要負荷に非常用発電機から電力を供給		
1.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	取組なし		
1.0		3.4.4 バリアフリー計画			
		根拠等	レベル3を満たさない		
11.8	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし		
		根拠等	敷地内植栽なし		
4.2対象外の時は点数を倍		根拠等	取組が1項目、4.2が対象外のためレベル6	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等	土壌汚染対策法に基づく指定区域にないため、評価対象外		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性	なし		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
5.0		根拠等	鉄道駅から徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	1 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	リスクの合計数	0 種類	
		根拠等	リスクの種類が0種		
16.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		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		
		根拠等	建築物衛生管理基準に準拠している		
1.6	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	開口率	8.6 %	
		根拠等	開口率:8.6%＜10%		
3.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備		種類
		根拠等	取組なし		
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	864.7 cm ² ／m ²	
		根拠等	自然換気有効開口面積が居室床面積の1/15以上		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.6 m以上	
		根拠等	天井高2.6mかつ執務者が屋外の十分な情報を得られる		
9.6	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)	指標	評価値		
	5	取組数	A1-A5		ポイント
↑評価しない場合は空欄			B6-B7		ポイント
			B1,B3-B5		ポイント
			C1-C4		ポイント

EDGE札幌

