



【オフィス】

評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応) v1.2

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	名古屋伏見スクエアビル	敷地面積	1,505 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	愛知県名古屋市中区錦1-13-26	建築面積	1,172 m ²	評価の実施日	2023年6月20日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	12,547 m ²	作成者	西川 弘将
建物用途	事務所	階数	地上12階、地下1階	不動産評価員番号	ふ-001144-27
竣工年月	1987年12月4日	構造	SRC造	確認日	2023年6月20日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	731 人	確認者	西川 弘将
		年間使用時間	2,600 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001144-27

評価結果

67.3 /100 合計
(得点 / 満点)



S ランク:★★★★★ ≥ 78
A ランク:★★★★ IV 66
B+ランク:★★★ III 60
B ランク:★★ II 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	必須項目	指標 (参考値)	評価値
適合	0.0	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 省エネ基準への適合 (1.2: レベル3以上)、目標設定、モニタリング実施 (年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	1,039 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 実績値との比較を行う。 統計平均値は、2,068MJ/m ² 年より、1,039÷2,068=0.502	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	1,039.0 MJ/m ² ・年 106.5 kWh/m ² ・年 45.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等 実績値を使用。	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	1,039.0 MJ/m ² ・年 106.5 kWh/m ² ・年 45.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 根拠等 評価しない	利用率	- %
33.0	35	1.4 自然エネルギー 根拠等 特になし		
		合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等 目標値有。ベンチマーク比較が可能。	水使用量(目標値)	555.0 L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等 雨水利用等はない。	水使用量(計画値)	798.0 L/m ² ・年
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等 評価しない		
7.0	10	2.3 水使用量(実績値) 根拠等 実績値を使用。	水使用量(実績値)	555.0 L/m ² ・年
		合計		

3. 資源利用／安全

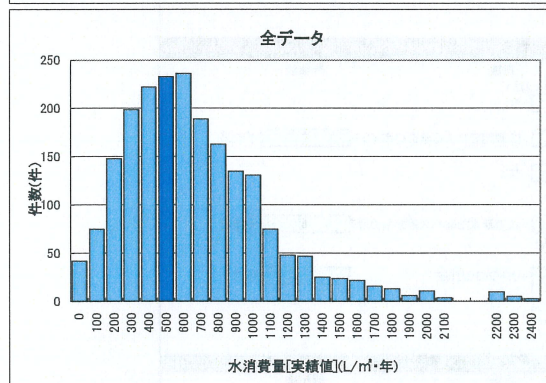
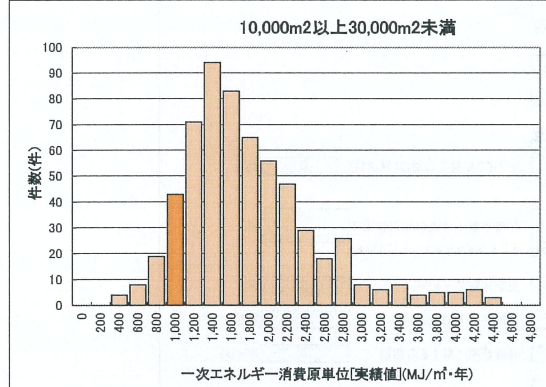
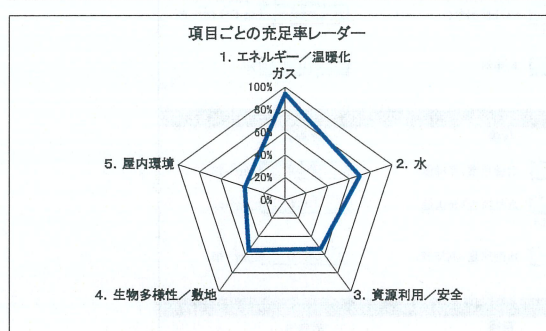
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 新耐震基準に適合している。	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 根拠等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性 根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有している。		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 特になし		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 根拠等 ①と②の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率 ① 躯体材料 特になし ② 非構造材料 特になし	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
1.0		3.2.2 廃棄物処理抑制 根拠等 評価しない		
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等 ERIによる。住宅の品質確保の促進等に関する法律にて等級2相当	経過年数+今後の想定耐用年	65 年
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 根拠等 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 別途計算式による。	更新年数の平均値	20 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 特になし	自給率向上の取組数	0 項目
1.0		3.4.3 維持管理 根拠等 特になし	維持管理に関する取組数	0 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 特になし		
10.7	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	4.0	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 外来種生物法に適合	なし	
4.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等 該当なし。	②取組表による場合のポイント	0 ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・フラウンフィールド再生 根拠等 土壌汚染対策法の要措置区域にない。	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性 根拠等 地下鉄伏見駅に近接している。	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等 地下鉄伏見駅に近接している。		
2.0	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 自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料 (自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料) 液状化・地震リスクあり、対策なし。	リスクの合計数	2 種類
11.0	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	1.6	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 空気環境測定の実施記録有。基準外の箇所あり。空調等により常態化を回避。	なし	
1.0	5	5.1 星光利用 5.1.1 自然採光 根拠等 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	開口率	- %
3.0		5.1.2 星光利用設備 根拠等 採光開口率:10%未満	星光利用設備	0 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等 全て機械換気設備による換気。	自然換気有効開口面積	- m ²
1.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等 事務室の天井:2.3m	天井高	- m以上
5.6	15	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値・実績値は統計データの上位の範囲にある。
- ・水の実績値は統計データの上位の範囲にある。
- ・耐用年数の確保により項目の評価点を高めている。
- ・生物多様性/敷地の項目において、伏見駅に近接する立地である。