

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【オフィス】(2016年版)

v1.3

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	江戸堀センタービル	敷地面積	3,769 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市西区江戸堀2丁目1番地 也21筆	建築面積	2,138 m ²	評価の実施日	2021年12月17日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	31,685 m ²	作成者	木村 賢悟
建物用途	事務所	階数	地上23F 地下1F	不動産評価員番号	ふ-000840-25
竣工年月	1996年4月23日	構造	RC造・SRC造 一部S造	確認日	2021年12月17日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	1,973 人	確認者	木村 賢悟
		年間使用時間	2,000 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000840-25

評価結果		S ランク:★★★★★ ≥		78
82.9 /100	合計	A ランク:★★★★ ≥		66
(得点 / 満点)		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	最大加算点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合		: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	加算点 1	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(テナント含む)	一次エネルギー(目標値)	1,543 MJ/m ² ・年
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,543.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値との比較 C/S=0.611	二次エネルギー(*)	158.1 kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	83.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 実績値を使用	一次エネルギー(実績値)	1,543.0 MJ/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価) 評価しない	二次エネルギー(*)	158.1 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	CO2排出量(*)	83.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 特になし	利用率	- %
33.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
3.0	5	根拠等 水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料	水使用量(目標値)	791.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	715.0 L/m ² ・年
		根拠等 計算値:715L/m ² ・年		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価) 評価しない		
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	791.0 L/m ² ・年
		根拠等 実績値を使用		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	根拠等 新耐震基準	なし	
5.0		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		
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 高さ60m以上のため損傷制御設計同等、構造評定・認定を取得		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 特になし		
5.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料		
		根拠等 高炉セメントを採用		
5.0		② 非構造材料	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
		根拠等 アースデッキソリッドグレイン・ソーラトン(エコマーク)・MSプレーン(グリーン購入法)を採用		
		3.2.2 廃棄物処理抑制 評価しない		
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	68 年
		根拠等 ERより		
3.2	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 1,3,4,2,3,4,3の平均	更新年数の平均値	19 年
3.6		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		
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	2 項目
		根拠等 防災負荷以外への電力供給、非常時に電話交換機への電力供給		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	7 ポイント
		根拠等 業務仕様書に環境配慮の記載あり、契約期間を2年間確保している、インスペクション、BM会社がISO14001取得、		
17.2	20	合計		

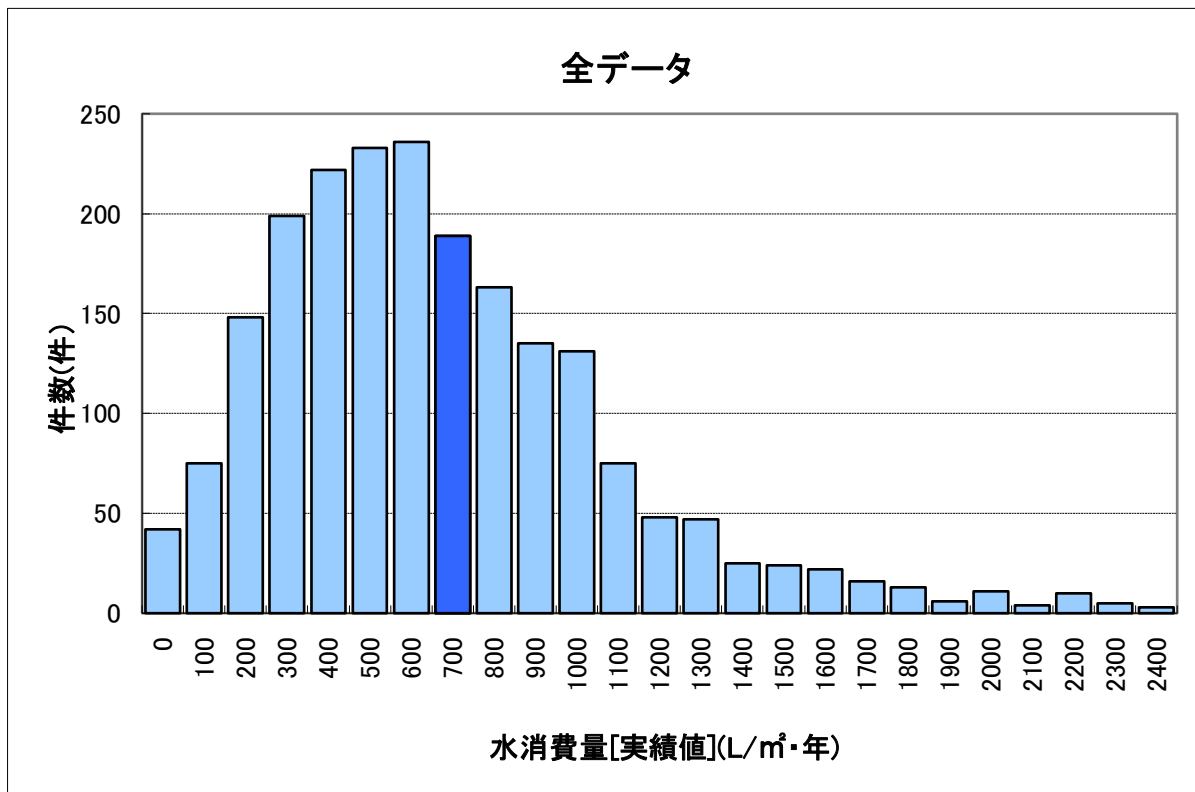
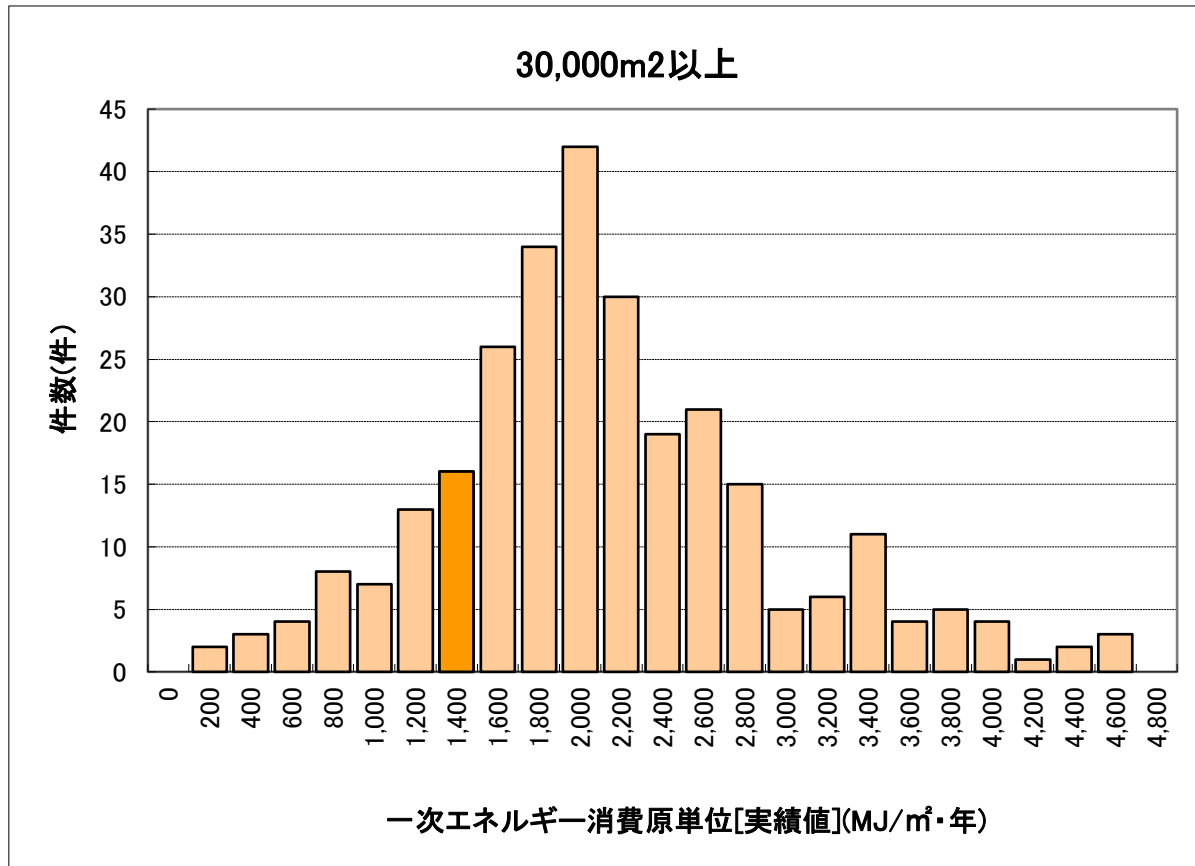
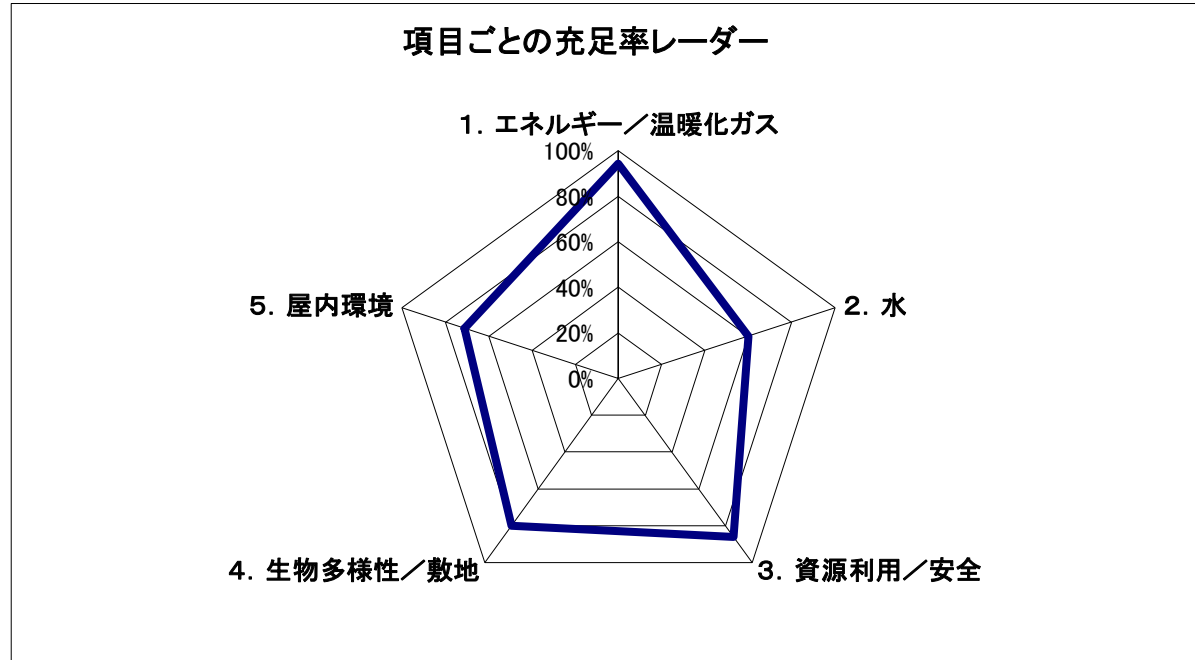
4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		: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		
8.0	10	根拠等 外来生物法遵守	なし	
4.2対象外の時は点数を倍		4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	2 ポイント
0.0	0	根拠等 自生種の採用、自然に親しめる環境の確保		
[対策不要は対象外]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
5.0	5	根拠等 要措置区域外		
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	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等 大阪メトロ肥後橋駅から徒歩8分以内		
3.0	5	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		
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	4 種類
		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) 高潮・液状化・津波・地震リスクあり、4種類対策あり		
16.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
3.7	5	根拠等 空気環境測定報告書あり	なし	
3.0		5.1 昼光利用 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1 自然採光	開口率	12.9 %
		根拠等 開口率:10%以上15%未満		
5.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	2 種類
		根拠等 1F階段室にトップライト、1Fエントランスホールに7.4mの全面ガラス張り、22F事務所にハイサイドライト		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	- m ²
		根拠等 ACW 機械換気のみ		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上
		根拠等 2.7m以上であり、十分な視環境を有する		
10.7	15	合計		

江戸堀センタービル



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り、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・損傷制御設計相当、構造部・非構造部にリサイクル材を採用、建築躯体の耐用年数が等級2相当、計画建物の維持管理に関する取組が豊富。
- ・生物多様性/敷地の項目において、地上への植栽とウッドデッキを設置しており、肥後橋駅に近接する立地に加えて災害リスクに対する対策を講じている。
- ・昼光利用設備として、トップライト・ハイサイドライトを採用しており、基準階事務所において十分な天高と視環境を確保している。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄