

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		指標		評価	
建物名称	御堂筋フロントタワー	敷地面積	1,808 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市	建築面積	1,032 m ²	評価の実施日	2020年11月30日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	18,201 m ²	作成者	根井 雅志
建物用途	事務所	階数	地上20F、地下1F	不動産評価員番号	ふー000923-25
竣工年月	2010年1月5日	構造	S造	確認日	2020年11月30日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	900 人	確認者	根井 雅志
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふー000923-25

評価結果		指標		評価値	
77.6 /100 (得点 / 満点)	合計	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

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加点	必須項目	指標	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		
0.0	1	根拠等 省エネ基準をクリア(1.2の実績がレベル3以上)、目標値設定、モニタリングを実施	一次エネルギー(目標値)	1,255 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)	1,255.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=1,255/2,068=0.61≤0.64	二次エネルギー(*)	128.6 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	- kg-CO ₂ /m ² ・年
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)	1,255.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 2019年9月~2020年8月 実績値による	二次エネルギー(*)	128.6 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	- kg-CO ₂ /m ² ・年
0		1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	- %
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等 特になし		
32.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	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		
4.0	5	根拠等 目標値設定、モニタリングを実施、管理体制を構築	水使用量(目標値)	339.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	522.0 L/m ² ・年
		根拠等 計算値522L/m ² ・年		
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)	339.0 L/m ² ・年
		根拠等 2019年9月~2020年8月 実績値による		
9.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

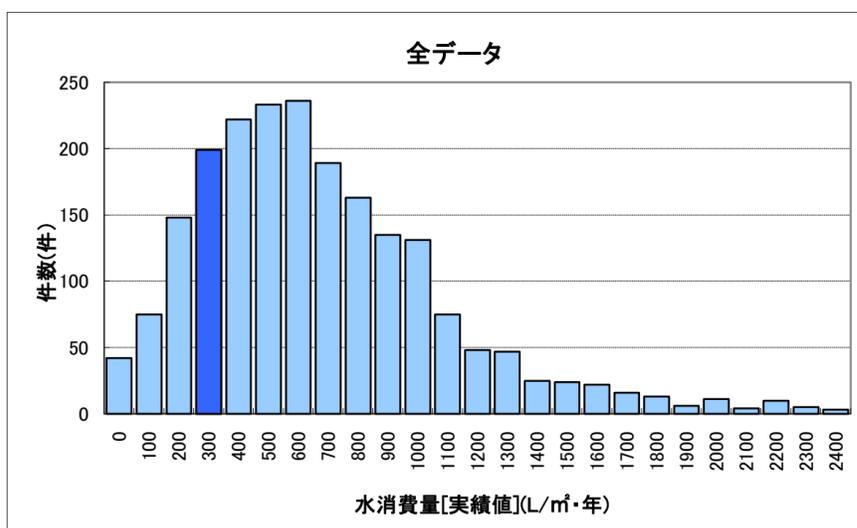
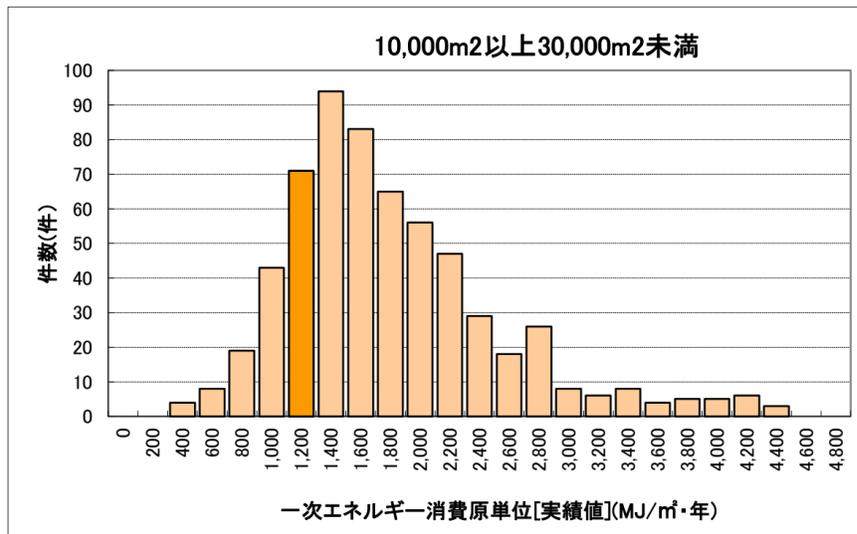
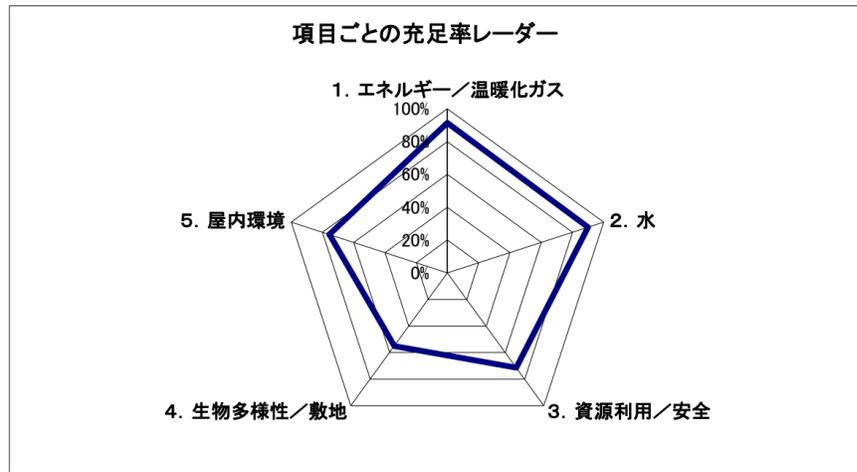
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	根拠等 2010年竣工、新耐震基準に適合	なし	
5.0		3.1 高耐震・免震等		
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 超高層建築物として大臣認定を取得(損傷制御設計)		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 特になし		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	リサイクル材目数(非構造材)	1 品目
		① 躯体材料 主要構造部(場所打ちコンクリート杭)に高炉セメントを使用		
		② 非構造材料 リサイクル資材を1品目使用(事務室:タイルカーペット)		
5.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		
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	- 年
		根拠等 建築基準法に準拠		
2.3	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	更新年数の平均値	23 年
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 受変電25年,自家発30年,空調機15年,ポンプ15-20年,受水槽25年		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等 1)排水ポンプへの電力供給		
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	0 ポイント
		根拠等 特になし		
14.3	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		: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		
4.0	10	根拠等 自ら導入していない	なし	
0.0	0	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	0 ポイント
		根拠等 特になし		
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 評価対象外		
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	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等 地下鉄の駅より、徒歩8分圏内に立地している		
2.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	4 種類
		根拠等 該当するリスク:水害、液状化、津波、地震動		
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		: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	なし	
4.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数x2/3+5.1.2の点数x1/3	
5.0		5.1.1 自然採光	開口率	31.3 %
		根拠等 開口率20%以上		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等 特になし		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	0.0 m ²
		根拠等 機械換気設備による換気		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.8 m以上
		根拠等 事務室の天井高2.8m、かつ窓の設置		
11.3	15	合計		



環境性能の特徴

- ・一次エネルギー消費量の使用実績が統計データの上位範囲にあるため、「エネルギー/温暖化ガス」の項目が高い点数となっている。
- ・水使用量の使用実績が統計データの上位範囲にあるため、「水」の項目が高い点数となっている。
- ・自然採光の行える窓の設置や、ゆとりある天井高の確保等により、「屋内環境」の項目が高い点数となっている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄