

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					
建物名称	EDGE本町	敷地面積	1,097 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	805 m ²	評価の実施日	2021年7月29日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	9,970 m ²	作成者	木村 賢悟
建物用途	事務所	階数	地下2F 地上12F	不動産評価員番号	ふ-000840-25
竣工年月	1989年4月20日	構造	SRC造、S造	確認日	2021年7月29日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	526 人	確認者	木村 賢悟
		年間使用時間	1,896 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000840-25

評価結果					
75.5 /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	一次エネルギー(目標値)	1,182 MJ/m ² ・年	
0.0	加算点 1	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(計画値)	1,182.0 MJ/m ² ・年	
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	121.1 kWh/m ² ・年	
		実績値との比較 C/S=0.705	CO2排出量(*)	64.0 kg-CO ₂ /m ² ・年	
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,182.0 MJ/m ² ・年	
		実績値を使用	二次エネルギー(*)	121.1 kWh/m ² ・年	
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	64.0 kg-CO ₂ /m ² ・年	
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	- %	
29.0	35	合計			

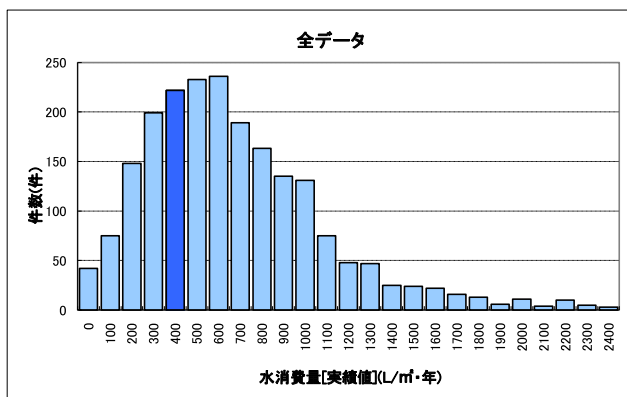
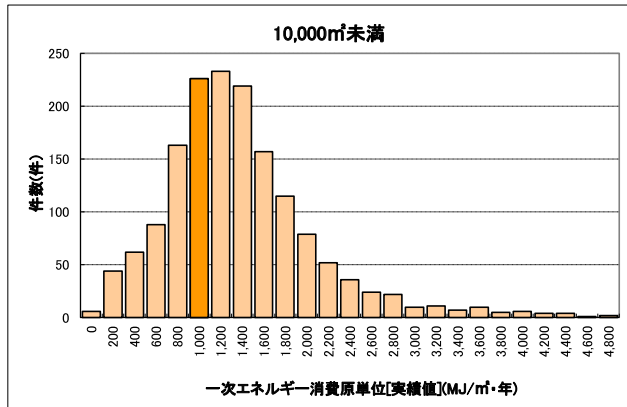
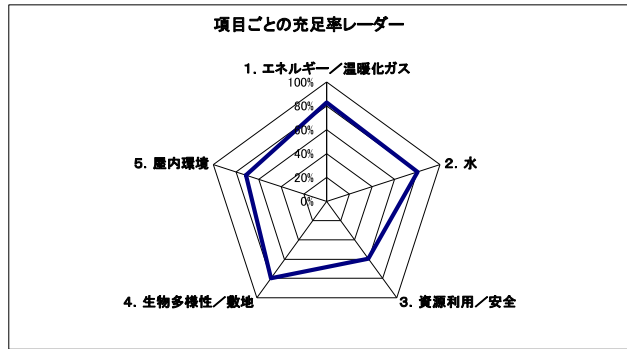
2. 水					
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	403.0 L/m ² ・年	
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	760.0 L/m ² ・年	
		計算値:760L/m ² ・年	水使用量(実績値)	403.0 L/m ² ・年	
		2.2 水使用量(仕様評価)			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
8.0	10	合計			

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	経過年数＋今後の想定耐用年	- 年	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	更新年数の平均値	20 年	
3.0		3.1.1 耐震性	自給率向上の取組数	2 項目	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	維持管理に関する取組数	5 ポイント	
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
5.0		3.2.1 再生材利用率			
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
2.9	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			
3.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
2.0		3.4.3 維持管理			
11.9	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	リスクの合計数	3 種類	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
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			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
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	開口率	15.0 %	
3.7	5	5.1 星光利用	星光利用設備	- 種類	
4.0		5.1.1 自然採光	自然換気有効開口面積	28.0 m ²	
3.0		5.1.2 星光利用設備	天井高	2.5 m以上	
4.0	5	5.2 自然換気性能			
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
10.7	15	合計			

EDGE本町



環境性能の特徴

- ・エネルギーの使用実績は統計データの上位の範囲にあるが、実測値を使用した計算値が良いことで、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・主要構造部にリサイクル材を採用している。
- ・自生種の採用、空地部を活かした緑地活用、伏見駅に近接する立地であることで、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。
- ・自然開口率、換気有効開口面積が高く、屋内環境の評価点を高めている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

建物名称	EDGE本町	敷地面積	1,097 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	805 m ²	評価の実施日	2021年7月29日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	718 m ²	作成者	木村 賢悟
建物用途	店舗	階数	地下2F 地上12F	不動産評価員番号	ふ-000840-25
竣工年月	1989年4月20日	構造	SRC造、S造	確認日	2021年7月29日
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	28・1947 人	確認者	木村 賢悟
		年間使用日数	365 日/年	不動産評価員番号	ふ-000840-25

評価結果					
75.6 /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					

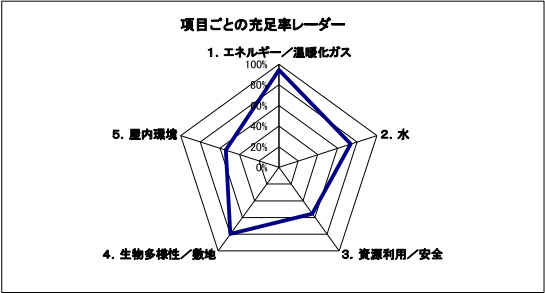
1. エネルギー/環境化ガス		指標 (*は参考値)	評価値
評価	最大加点		
通過	0.0	必須項目	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制
25.0	25	根拠等	省エネルギー基準への適合(1.2.レベル3以上)、目標設定、モニタリング実施(年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築
		1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(目標値)
		根拠等	一次エネルギー(計画値)
			二次エネルギー(*)
			CO2排出量(*)
		1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)
		根拠等	実績値を使用
			二次エネルギー(*)
			CO2排出量(*)
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない
		1.4 自然エネルギー	
		根拠等	特になし
		利用率	- %
33.0	35	合計	

2. 水		指標	評価値
評価	最大加点		
通過	0.0	必須項目	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
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)
		根拠等	計算値:10748L/m ² ・年
			水使用量(計画値)
		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)
		根拠等	実績値を使用
			水使用量(実績値)
		合計	

3. 資源利用/安全		指標	評価値
評価	最大加点		
通過	0.0	必須項目	新耐震基準への適合またはIs値、If値
3.0	5	根拠等	新耐震基準への適合
		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	建築基準法に定められた耐震性を有する
		3.1.2 免震・制震・制振性能	
		根拠等	特になし
		3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	(1)と(2)の平均で評価する
		3.2.1 再生材利用率	①躯体材料
			②非構造材料
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	主要構造部に高圧セメントを採用
		根拠等	特になし
			リサイクル材品目数(非構造材)
			取組数
			ポイント
		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年
		根拠等	建築基準法に定められた対策が講じられている
		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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数
		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数
		根拠等	インスペクション、作業手順
		合計	

4. 生物多様性/敷地		指標	評価値
評価	最大加点		
通過	0.0	必須項目	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
		4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント
		4.2 土壌環境品質・フラウフィールド再生	
		根拠等	土壌汚染対策法の措置置区域にない
		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
		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
		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・地震リスクあり、3種類対策あり
		合計	

5. 屋内環境		指標	評価値
評価	最大加点		
通過	0.0	必須項目	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合
2.9	4	根拠等	空気環境測定の実施記録有り
		5.1 星光利用	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
		根拠等	飲食:レベル1
			コンビニ:レベル4
			按分結果:レベル2.4
		5.1.2 星光利用設備	星光利用設備
		根拠等	サンクンガーデニングでB階への星光利用をしている
		5.2 自然換気性能	
		根拠等	飲食:レベル1
			コンビニ:評価対象外
			按分結果:レベル1
		5.3 眺望・視環境	
		根拠等	飲食:レベル1
			コンビニ:レベル2
			按分結果:レベル1.47
		合計	



環境性能の特徴

- ・エネルギーの使用実績は統計データの上位の範囲にあるが、実測値を使用した計算値が良いことで、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・主要構造部にリサイクル材を採用している。
- ・自生種の採用、空地部を活かした緑地活用、伏見駅に近接する立地であることで、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄