CBL-CAS不動産-0067-24 オフィス評価結果

敷地面積

建築面積

延床面積

階数

【**△**SBEE®-不動産

クラボウアネックスビル

商業地域、防火地域

大阪府大阪市

事務所

建物名称

用途地域

建物用途

建設地

【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対応版) v1.2.1

3,433 m² 評価の段階 運用段階評価
1,201 m² 評価の実施日 2023年12月1日
18104.59 m² 作成者 高田千春
地上14F、地下2F 不動産評価員番号 ふー000483-28

構造 竣工年月 1992年3月21日 RC造 一部S造 確認日 2023年12月21日 直近の大規模改修実施年月 2021年 平均居住人員 676 人 確認者 高田千春 年間使用時間 3,000 時間/年 不動産評価員番号 ふ-000483-28 評価結果 S ランク;★★★★★ \geq 78 \geq A ランク;★★★★ 80.1 /100 合計 66 Rュランク·◆◆◆ > (但占 / 滞占) 60

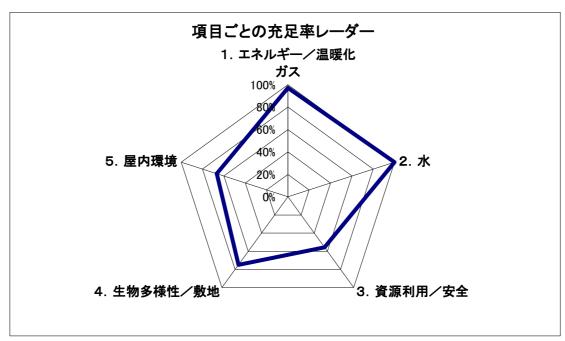
	4 AK /			
.0			B ランク; ★★	≧ 50
ポイントは小数点	第1位までの表示とする			
1. エネルギー/	/温暖化ガス			
	加点		指標 (*は参考値)	評価値
適合	必須項目	;省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、i	,	
		等省エネ基準適合、目標設定、モニタリング実施、運用管理		707 MJ/m²·年
1.0	[原]	守 日エ个基竿辿っ、日保設定、モータリング 天心、 建用官均 筑	日保恒 人工イルヤー(日保恒)	101 MJ/m·年
05.0		未		
25.0	25 1.1 使用•排出原单		>+-+ · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
	根拠	寺 C:2022年度実績値、S:統計値2,068MJ/㎡	一次エネルギー(計画値)	714.5 MJ/m ² ·年
		C/S=0.345<0.6	二次エネルギー(*)	73.2 kWh/m²•年
			CO₂排出量(*)	21.9 kg-CO ₂ /m ² •年
5.0	5 1.2 使用•排出原单	単位(実績値)		
	 根拠 [:]	等 2022年度実績値 <レベル5基準 1,420MJ/㎡	ー次エネルギー(実績値)	714.5 MJ/m ² •年
		* 二次エネ=一次エネ÷9.76	二次エネルギー(*)	73.2 kWh/m²•年
		CO2排出量=二次エネ×排出係数0.299	CO ₂ 排出量()	21.9 kg-CO ₂ /m ² •年
	0 1.3 省エネルギー		「個しない	
3.0	<u>0</u> 1.0 目 47ルペ 5 1.4 自然エネルギ・			
5.0		等 利用なし	利用率	%
34.0	35 合計	न गामिक्ट		/8
34.0	<u>55 FRI</u>			
0 =				
2. 水			15.1m	=T./T./+
	、加点 ※第一番目		指標	評価値
	必須項目	;目標設定、モニタリング、運用管理体制		
評価 最大 適合	必須項目 根拠:	等目標設定、モニタリング実施	指標 水使用量(目標値)	評価値 419.0 L/m²·年
	必須項目 根拠: 5 2.1 水使用量(計算	等 目標設定、モニタリング実施 車値)	水使用量(目標値)	419.0 L/m²·年
評価 最大 適合	必須項目 根拠: 5 2.1 水使用量(計 根拠:	等 目標設定、モニタリング実施 車値) 等 水計算ソフト結果<レベル5基準 490L/㎡	水使用量(目標値) 水使用量(計画値)	
評価 最大 適合 5.0	必須項目 根拠: 5 2.1 水使用量(計) 根拠: 0 2.2 水使用量(仕村	等 目標設定、モニタリング実施 算値) 等 水計算ソフト結果<レベル5基準 490L/m ² 装評価)	水使用量(目標値)	419.0 L/m²·年
評価 最大 適合 5.0	必須項目 根拠: 5 2.1 水使用量(計 根拠:	等 目標設定、モニタリング実施 算値) 等 水計算ソフト結果<レベル5基準 490L/m ² 装評価)	水使用量(目標値) 水使用量(計画値)	419.0 L/m²·年
評価 最大 適合 5.0	 必須項目 根拠² 2.1 水使用量(計算 根拠² ① 2.2 水使用量(仕格 5 2.3 水使用量(実績 	等 目標設定、モニタリング実施 算値) 等 水計算ソフト結果<レベル5基準 490L/m ² 装評価)	水使用量(目標値) 水使用量(計画値)	419.0 L/m²·年
評価 最大 適合 5.0 5.0	 必須項目 根拠² 2.1 水使用量(計算 根拠² ① 2.2 水使用量(仕格 5 2.3 水使用量(実績 	等 目標設定、モニタリング実施 拿値) 等 水計算ソフト結果<レベル5基準 490L/㎡ 羨評価)	水使用量(目標値) 水使用量(計画値) 下価しない	L/m²•年 L/m²•年
評価 最大 適合 5.0 5.0	必須項目 根拠: 5	等 目標設定、モニタリング実施 拿値) 等 水計算ソフト結果<レベル5基準 490L/㎡ 羨評価)	水使用量(目標値) 水使用量(計画値) 下価しない	L/m²•年 L/m²•年
評価 最大 適合 5.0 5.0 10.0	 必須項目 根拠⁵ 2.1 水使用量(計算 根拠⁵ 2.2 水使用量(仕格 5 2.3 水使用量(実績根拠⁵ 相拠⁵ 	等 目標設定、モニタリング実施 拿値) 等 水計算ソフト結果<レベル5基準 490L/㎡ 羨評価)	水使用量(目標値) 水使用量(計画値) 下価しない	L/m²•年 L/m²•年
評価 適合 5.0 10.0 3. 資源利用/2	必須項目 根拠: 5 2.1 水使用量(計算 根拠: 0 2.2 水使用量(仕格 5 2.3 水使用量(実利 根拠: 10 合計	等 目標設定、モニタリング実施 拿値) 等 水計算ソフト結果<レベル5基準 490L/㎡ 羨評価)	水使用量(目標値) 水使用量(計画値) 呼価しない 水使用量(実績値)	419.0 L/m²·年 348.9 L/m²·年 423.6 L/m²·年
評価	必須項目 根拠: 5 2.1 水使用量(計算 根拠: 0 2.2 水使用量(仕格 5 2.3 水使用量(実終 根拠: 10 合計	等 目標設定、モニタリング実施 ∮値) 等 水計算ソフト結果<レベル5基準 490L/㎡ 様評価) 責値) 等 2022年度実績<レベル5基準 490L/㎡	水使用量(目標値) 水使用量(計画値) 下価しない	L/m²•年 L/m²•年
評価 適合 5.0 10.0 3. 資源利用/2	必須項目	等 目標設定、モニタリング実施 1値) 等 水計算ソフト結果 <レベル5基準 490L/m ² 検評価) 請値) 等 2022年度実績 <レベル5基準 490L/m ² ; 新耐震基準への適合またはIs値、If値	水使用量(目標値) 水使用量(計画値) 下価しない 水使用量(実績値) 水使用量(実績値)	419.0 L/m²·年 348.9 L/m²·年 423.6 L/m²·年
評価 適合 5.0 5.0 10.0 3. 資源利用/5 評価 最大	 必須項目 根拠 2.1 水使用量(計算 0 2.2 水使用量(仕格 5 2.3 水使用量(実施根拠 10 合計 	等 目標設定、モニタリング実施 1値) 等 水計算ソフト結果<レベル5基準 490L/m ² 兼評価) 请値) 第 2022年度実績<レベル5基準 490L/m ² : 新耐震基準への適合またはIs値、If値 等 新耐震基準適合	水使用量(目標値) 水使用量(計画値) 水使用量(計画値) 水使用量(実績値) 指標 なし	419.0 L/m²·年 348.9 L/m²·年 423.6 L/m²·年
評価	 必須項目 根拠 2.1 水使用量(計算 0 2.2 水使用量(仕稿 5 2.3 水使用量(実稿 10 合計 公須項目 根拠 5 3.1 高耐震・免震 	等 目標設定、モニタリング実施 1値) 等 水計算ソフト結果<レベル5基準 490L/m ² 兼評価) 请値) 第 2022年度実績<レベル5基準 490L/m ² : 新耐震基準への適合またはIs値、If値 等 新耐震基準適合	水使用量(目標値) 水使用量(計画値) 水使用量(計画値) 水使用量(実績値) 指標 なし	419.0 L/m²·年 348.9 L/m²·年 423.6 L/m²·年
評価 適合 5.0 5.0 10.0 3. 資源利用/5 評価 最大	 必須項目 根拠 2.1 水使用量(計算 0 2.2 水使用量(仕稿 5 2.3 水使用量(生稿 10 合計 公須項目 根拠 が須項目 根拠 3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 	等 目標設定、モニタリング実施 1値) 等 水計算ソフト結果 <レベル5基準 490L/m ² 接評価) 請値) 等 2022年度実績 <レベル5基準 490L/m ² : 新耐震基準への適合またはIs値、If値 等 新耐震基準適合 3.1.1と3.1.2の点数の高い	水使用量(目標値) 水使用量(計画値) 水使用量(計画値) 水使用量(実績値) 指標 なし	419.0 L/m²·年 348.9 L/m²·年 423.6 L/m²·年
評価	 必須項目 根拠 2.1 水使用量(計算 0 2.2 水使用量(仕稿 5 2.3 水使用量(生稿 10 合計 公須項目 根拠 が須項目 根拠 3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 	等目標設定、モニタリング実施 1値) 等水計算ソフト結果<レベル5基準 490L/m ² 兼評価) 青値) 等 2022年度実績<レベル5基準 490L/m ² ※ 新耐震基準への適合またはIs値、If値 等 新耐震基準適合 第 3.1.1と3.1.2の点数の高い 等 建築基準法に準拠	水使用量(目標値) 水使用量(計画値) 水使用量(計画値) 水使用量(実績値) 指標 なし	419.0 L/m²·年 348.9 L/m²·年 423.6 L/m²·年

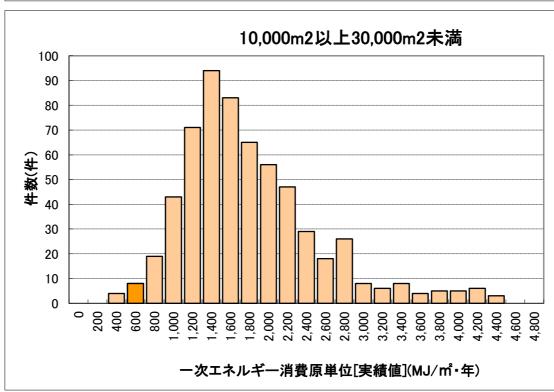
根拠等導入なし 2.0 3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 ①と②の平均で評価する 3.2.1 再生材利用率 利用なし 3.0 ① 躯体材料 利用なし 品目 1.0 ② 非構造材料 リサイクル材品目数(非構造材) 評価しない 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 3.0 5 3.3 躯体材料の耐用年数 経過年数十今後の想定耐用年数 根拠等建築基準法に準拠 50 3.4 主要設備機器の更新必要間隔/設備の自給率向上/維持管理/バリアフリー 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 3.1 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 4.5 根拠等 主要機器ごとの更新に関する各レベルの平均値 更新年数の平均値 26 1.0 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等評価する取組みなし 自給率向上の取組数 項目 3.4.3 維持管理 4.0 根拠等 取組み:2)~7) 維持管理に関する取組数 10 ポイント 3.0 3.4.4 バリアフリー対策 根拠等バリアフリー法チェックリストの過半以上対応 11.1 20 一合計

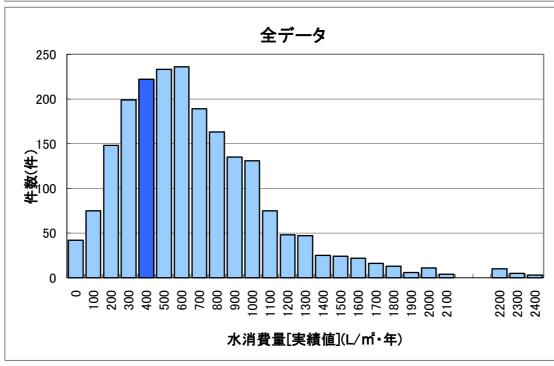
4. 生物多様性/敷地 評価 最大加点 指標 評価値 必須項目 適合 ;特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない 根拠等自ら特定外来生物などの使用はしていない 6.0 10 4.1 生物多様性の向上 [4.2対象外の時は点数を倍] 根拠等 取組み:5) ②取組表による場合のポイント数 ポイント 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 0.0 0 [対策不要は対象外] 根拠等要措置区域外 なし 4.3 公共交通機関の接近性 5.0 5 5.0 4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等 最寄りから徒歩1分 鉄道駅またはバス停からの距離 1 分圏内 4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 評価しない 4.0 4.4 自然災害リスク対策 根拠等 自然災害リスク: 高潮、地震動 種類 リスクの合計数 2 対策:重要機器の高所設置

	15.0	20	」合計					
	5. 屋内環境							
l		最大加点				指標	評価値	
l	適合		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			
				根拠等	建築物衛生管理基準に概ね適合	なし		
	2.0	5	5.1 昼光利用]	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	<u>.</u>				
				根拠等	基準階開口率<10%	開口率	7.2	%
	4.0		5.1.2 昼光利用]設備				
			_	根拠等	1Fサブエントランスにトップライト	昼光利用設備	1 1	重類
	5.0	5	5.2 自然換気	性能				
			-	根拠等	基準階自然換気開口率7.2%>1/15	自然換気有効開口面積	55.0 r	'n
	3.0	5	5.3 眺望•視3	環境				
			_	根拠等	天井高さ2.6m>レベル3基準 2.5m	天井高	2.6 r	n以上
	10.0	15	合計	-				

CBL-CAS不動産-0067-24 オフィス評価結果







- 環境性能の特徴
 ・LED化や熱源改修など継続した高効率化により省エネ・節水性能を維持・駅近の利便性がありながら大通りから一本南に入った閑静なオフィス環境・専用部は無柱空間で自由なレイアウトが可能・東・南面の公開空地により潤いのあるエントランス空間