

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■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

評価結果

建物概要					
建物名称	北浜ネクスビルディング	敷地面積	4,995 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	1,368 m ²	評価の実施日	2023年4月7日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	42,726 m ²	作成者	西川 弘将
建物用途	事務所	階数	地下3F 地上32F	不動産評価員番号	ふ-001144-27
竣工年月	1973年1月23日	構造	S造 SRC造	確認日	2023年4月7日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	2,472 人	確認者	西川 弘将
		年間使用時間	8,664 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001144-27

評価結果					
72.0 /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	(*)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)		2,168 MJ/m ² ・年
1.0	加点 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 (テナントとのグリーンリース契約有り)	一次エネルギー(計画値)	2,168.0	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	222.1	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	79.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
18.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(実績値)	2,168.0	MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値との比較 C/S=0.858	二次エネルギー(*)	222.1	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	79.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	2,168.0	MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値を使用	二次エネルギー(*)	222.1	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	79.1	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			
25.0	35	合計			

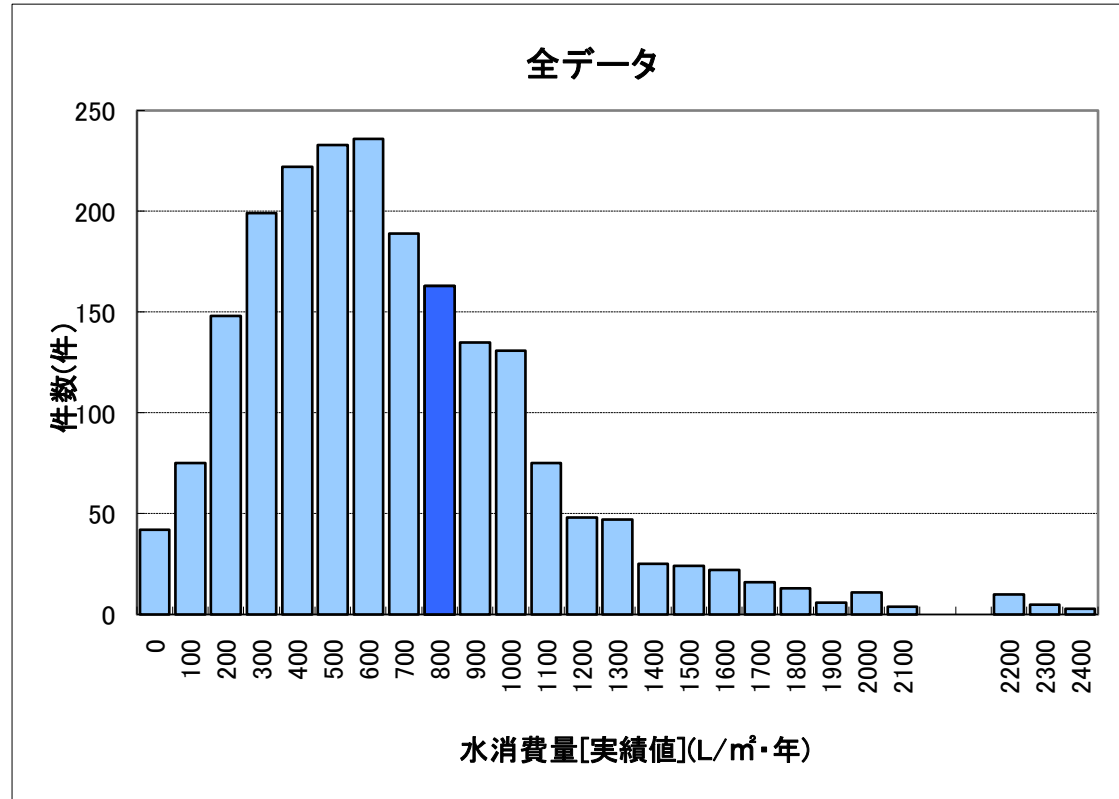
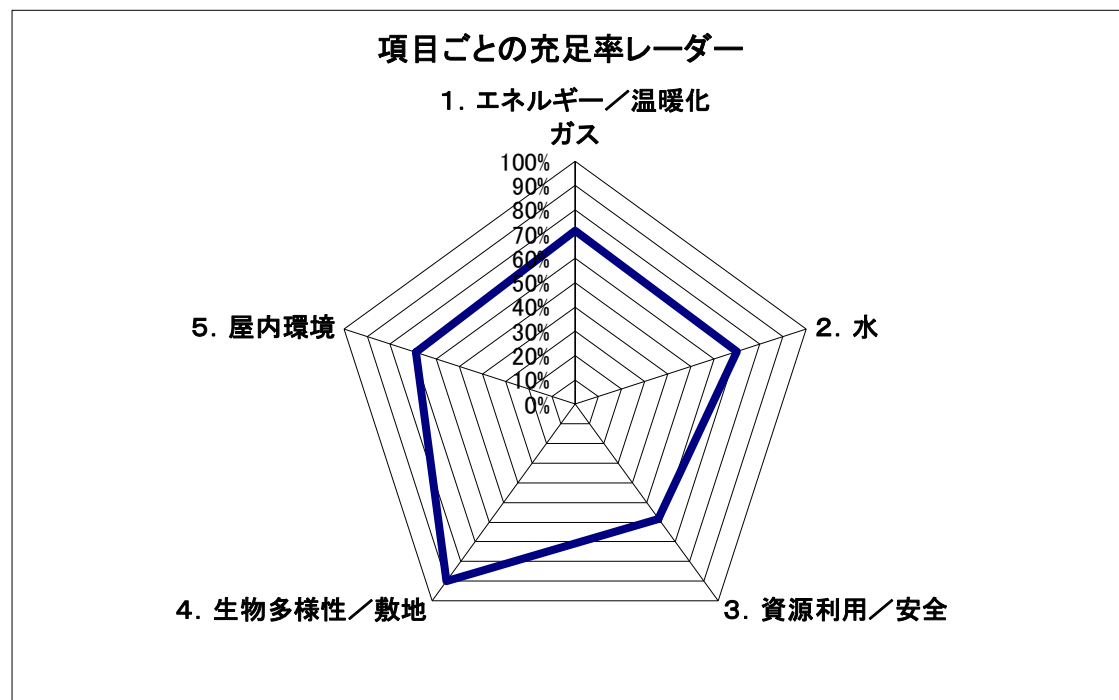
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	840.0	L/m ² ・年
		根拠等 水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料	水使用量(計画値)	669.0	L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	840.0	L/m ² ・年
		根拠等 計算値:669L/m ² ・年			
	0	2.2 水使用量(仕様評価)			
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等 実績値を使用			
7.0	10	合計			

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			
		根拠等 大臣認定を受けていることによる新耐震基準への適合	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等			
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等 大臣認定を受けていることによる新耐震基準への適合			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 特になし			
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	特になし		
4.0		② 非構造材料	床材・天井材にリサイクル材を2種類採用	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
		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			
		根拠等 建築基準法に則った耐用年数を有するとして、住宅の品質確保の促進等に関する法律(劣化の軽減に関すること)等級1相当	経過年数＋今後の想定耐用年	65	年
2.1	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.7		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	19	年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等 複数の電気回線を準備しており、停電時の回線対策が確保	自給率向上の取組数	1	項目
2.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等 業務手順書	維持管理に関する取組数	3	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 特になし			
11.6	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			
		根拠等 外来生物法順守	なし		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等 建物利用者が自然に親しめる環境の確保 自生種の採用	②取組表による場合のポイント	2	ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]					
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		根拠等 要措置区域外	なし		
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			
		根拠等 京阪本線 北浜駅から徒歩4分以内	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
5.0	5	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) 地震リスクあり、対策あり。	リスクの合計数	1	種類
18.0	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 空気環境測定の実施記録有り	なし		
4.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
5.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等 開口率20%以上	開口率	26.4	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等 特になし	昼光利用設備	0	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等 自然換気開口なし 機械換気のみ	自然換気有効開口面積	-	m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等 天井高2.6m以上であり、十分な視環境を有する	天井高	2.5	m以上
10.3	15	合計			

北浜ネクスビルディング



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平均的な範囲にある。
- ・水の計算値は統計データの上位の範囲、実績値は平均的な範囲にある。
- ・1973年竣工であるが、衛生器具の改修を定期的 to 実施している。
- ・リサイクル材の採用、耐用年数の確保、非常時の通信対策の実施、業務手順書の整備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、自生種の採用等による自然環境の整備、北浜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。
- ・採光率を十分に確保している。