

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】(2021年SDGs対応版) v1.2

建物概要						
建物名称	なんばスカイオ	敷地面積	34,252.02	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	3,886.59	m ²	評価の実施日	2023年3月30日
用途地域	商業地域(防火地域) (準防火地域)	延床面積	51,498.66	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上31階 地下2階		不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	2018年8月24日	構造	S造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	4,000	人	確認者	
		年間使用時間	5,460	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果						
84.6 (得点 / 満点)	/100	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★ A ランク:★★★★ B+ランク:★★★ B ランク:★★	≧ ≧ ≧ ≧	78 66 60 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			
1.0	加点点	実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)	1,457.2	MJ/m ² ・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,472.0	MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=BEI=0.78	二次エネルギー(*)	150.8	kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO2排出量(*)	51.3	kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.34として算出			
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)	1,472.0	MJ/m ² ・年
		根拠等 2021/10～2022/09実績値	二次エネルギー(*)	150.8	kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出、CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.34として算出	CO2排出量(*)	51.3	kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない		
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等 自然エネルギーなし	利用率	0.0	%
29.0	35	合計			

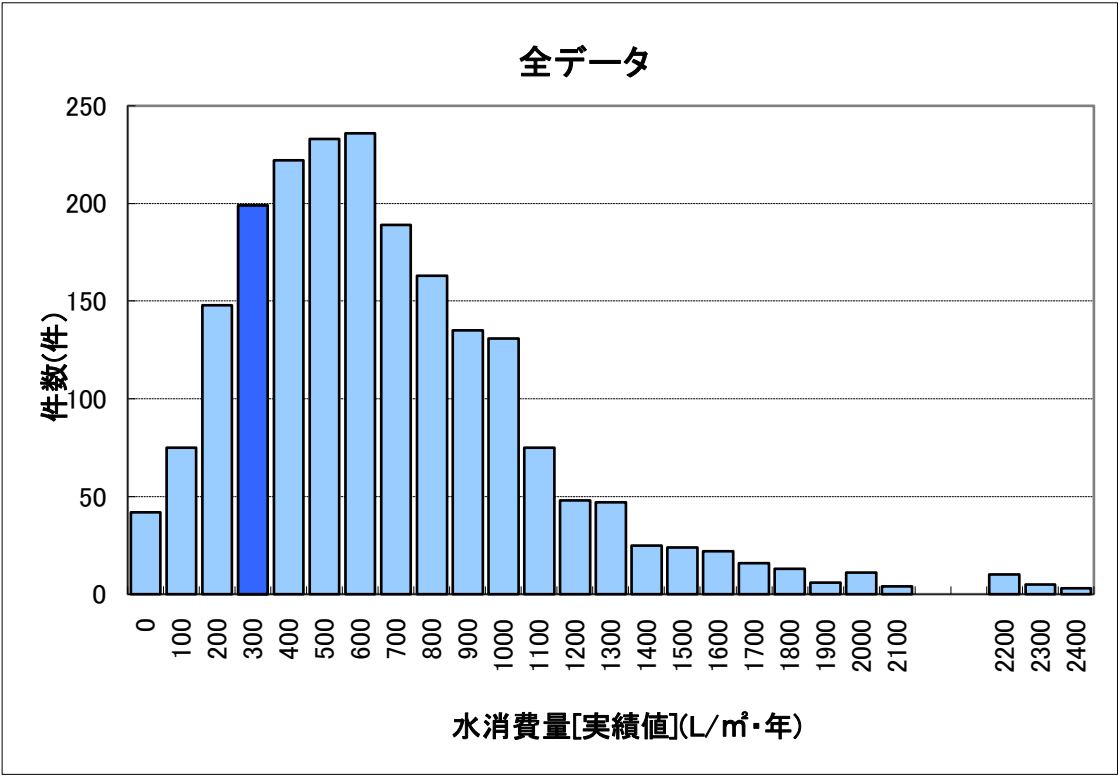
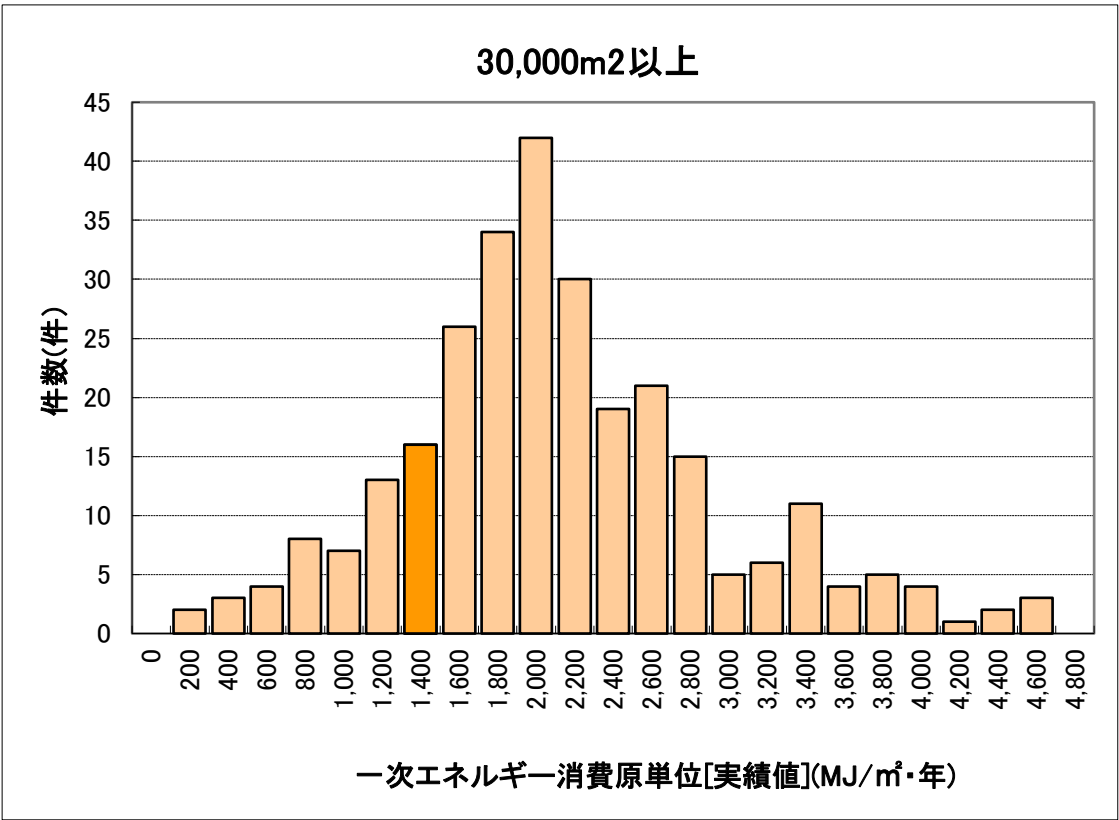
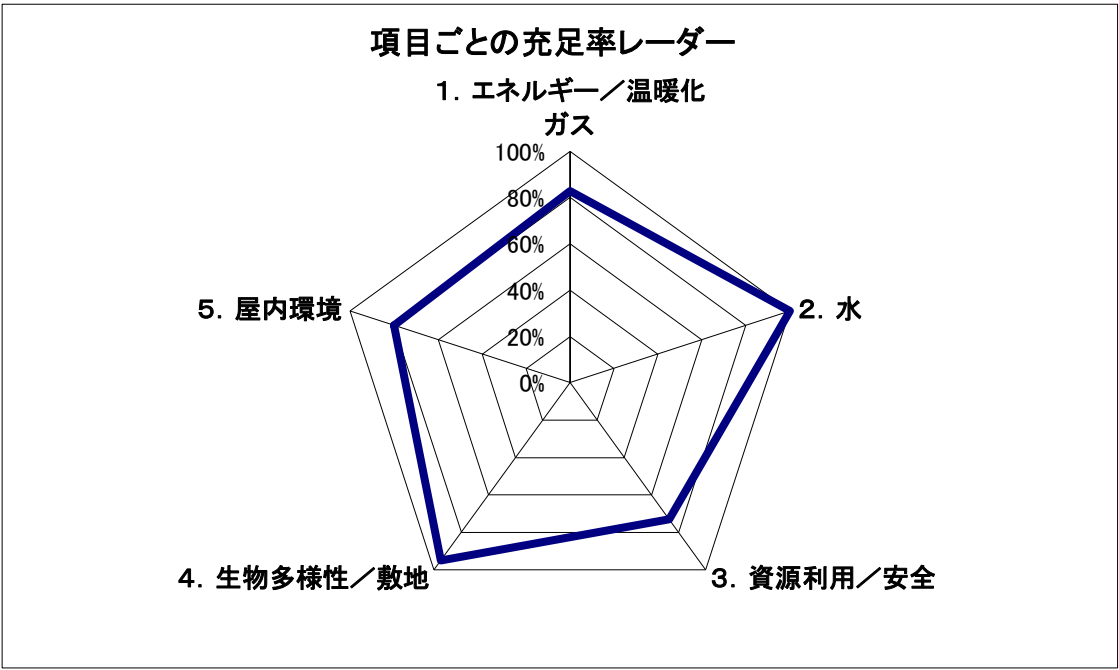
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制			
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	374.0	L/m ² ・年
		根拠等 目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(計画値)	462.4	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	374.0	L/m ² ・年
		根拠等 2021/10～2022/09実績値			
10.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	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	3.1 高耐震・免震等	なし		
5.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		根拠等 損傷制御設計が行われている			
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 建物主体に制震装置(TMD)、座屈拘束ブレース、オイルダンパーなどを導入している			
2.0	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	導入なし		
1.0		② 非構造材料	導入なし		
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
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	0	年
		根拠等 建築基準法に準拠	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
4.6	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			
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	25	年
		根拠等 受変電30、非常用発電30、水槽30、空調20、冷凍機20、ポンプ類20			
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	4	項目
		根拠等 1).2).3).5)について取り組み			
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13	ポイント
		根拠等 1)～7)について取り組み			
4.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準(最低限のレベル)を満たしている			
14.6	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点点	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 自ら導入していない。なお、生態系被害防止外来種が1種類存するが、取得前に植栽されたものであり、適切な管理を行っている。	なし		
10.0	10	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	ポイント
		根拠等 1).2).3).5)について取り組み			
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	なし		
		根拠等 要措置区域に該当しない			
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 南海電鉄南海線 なんば駅から徒歩1分			
		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	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2	種類
		根拠等 水害・地震:対策あり			
19.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点点	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。相対湿度と二酸化炭素について基準外の箇所があるが、加湿器の設置、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。	なし		
4.0	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.1 自然採光	開口率	16.6	%
		根拠等 開口率計算			
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1	種類
		根拠等 ハイサイドライトあり			
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			
5.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.9	m以上
		根拠等 天井高3.0m、窓あり			
12.0	15	合計			

なんばスカイオ



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネ・節水に取り組み、良好な実績
- ・高い耐震性・制震装置の導入
- ・設備自給率向上・維持管理について多くの取り組み
- ・駅徒歩1分の交通利便性
- ・生物多様性への積極的な取り組み
- ・良好な眺望・視環境

CASBEE[®]-不動産【店舗】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【店舗】(2021年SDGs対応版)

評価結果

v1.2

建物概要						
建物名称	なんばスカイオ	敷地面積	34,252.02	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	3,886.59	m ²	評価の実施日	2023年3月30日
用途地域	商業地域(防火地域)(準防火地域)	延床面積	34,447.03	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	物販店舗、飲食店舗、百貨店、スーパー、コンビニ	階数	地上31階 地下2階		不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	.	構造	S造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者年間使用日数	250・9095	人 日/年	確認者	
			364		不動産評価員番号	

評価結果									
86.8 /100		合計				S ランク:★★★★★		≧	78
(得点 / 満点)						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	必須項目	指標	(*)は参考値)	評価値	
適合						
1.0	加	根拠等	一次エネルギー(目標値)		1,422	MJ/m ² ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		1,436.8	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)		147.2	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)		50.1	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)		1,436.8	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)		147.2	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)		50.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率		0.0	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー				
		根拠等				
31.0	35	合計				

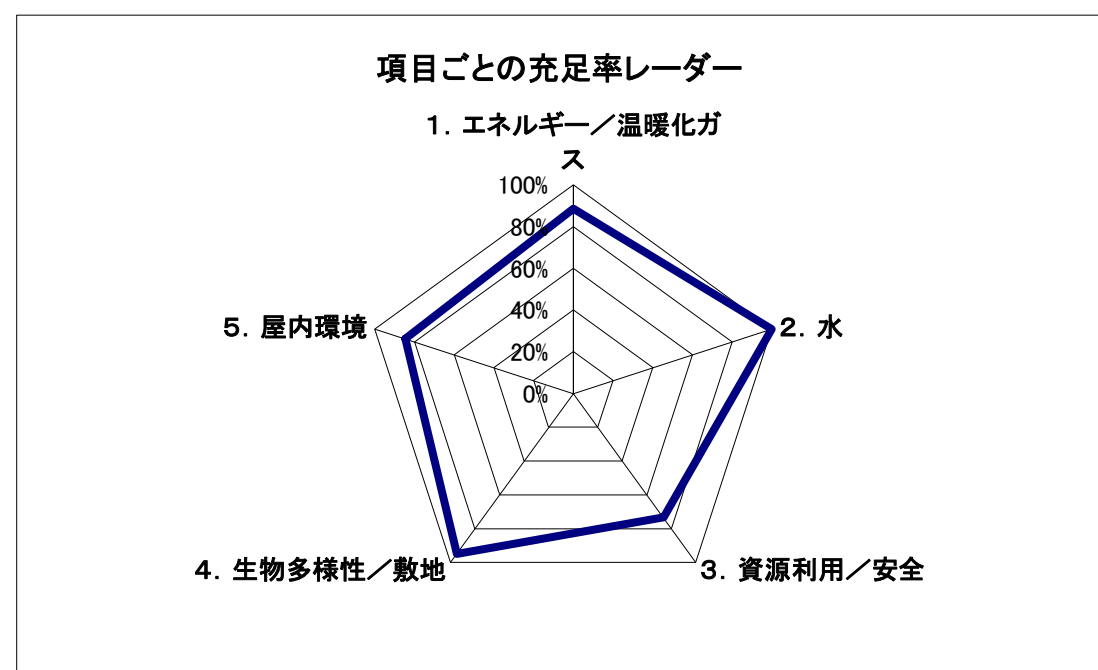
2. 水						
評価	最大加	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	水使用量(目標値)		365.0	L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)		755.6	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)				
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)		365.0	L/m ² ・年
		根拠等				
10.0	10	合計				

3. 資源利用／安全						
評価	最大加	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	なし			
5.0	5	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			
5.0		3.1.1 耐震性				
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能				
6.0	10	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	導入なし			
1.0		② 非構造材料	導入なし			
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制				
		根拠等	取組数		8	ポイント
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		0	年
4.3	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／バリアフリー				
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値		25	年
		根拠等	自給率向上の取組数		4	項目
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	維持管理に関する取組数		13	ポイント
		根拠等				
5.0		3.4.3 維持管理				
		根拠等				
3.0		3.4.4 バリアフリー対策				
		根拠等				
18.3	25	合計				

4. 生物多様性／敷地						
評価	最大加	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	なし			
10.0	10	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	ポイント
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				
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				
4.0	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		2	種類
		根拠等				
19.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価	最大加	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	なし			
3.4	4	5.1 屋光利用	開口率		12.9	%
3.2		5.1.1 自然採光	屋光利用設備		1	種類
4.0		5.1.2 屋光利用設備				
3.0	4	5.2 自然換気性能				
		根拠等				
2.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高		2.9	m以上
		根拠等				
8.4	10	合計				

なんばスカイオ



環境性能の特徴

- ・高い省エネ・節水性能
- ・テナントと共同で省エネ・節水に取組み、良好な実績
- ・高い耐震性・制震装置の導入
- ・設備自給率向上・維持管理について多くの取組み
- ・駅徒歩1分の交通利便性
- ・生物多様性への積極的な取組み
- ・良好な眺望・視環境

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄