

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)

v1.2.1

評価結果

建物概要						
建物名称	PMO EX新大阪	敷地面積	1,473.80	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市淀川区宮原4-2-10	建築面積	840.56	m ²	評価の実施日	2024年1月12日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	9,655.03	m ²	作成者	後藤 早貴
建物用途	事務所	階数	地上12階		不動産評価員番号	ふ-001305-28
竣工年月	2021年5月6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	1,031	人	確認者	
		年間使用時間	3,103	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果						
79.6	/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						

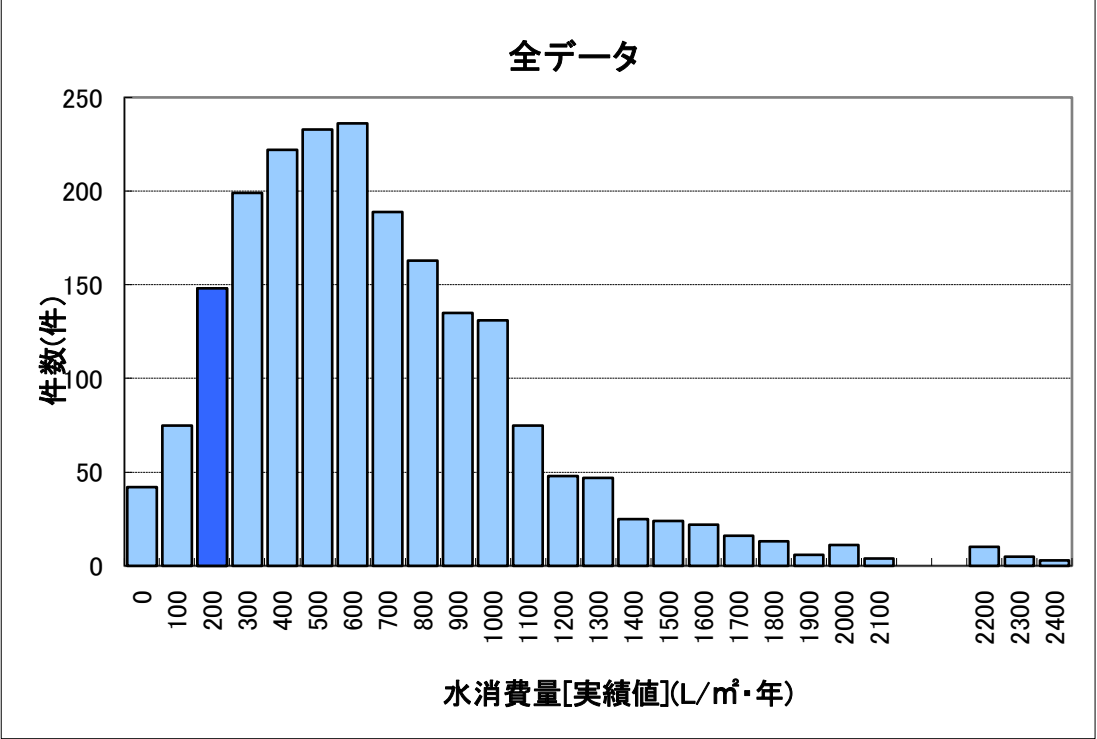
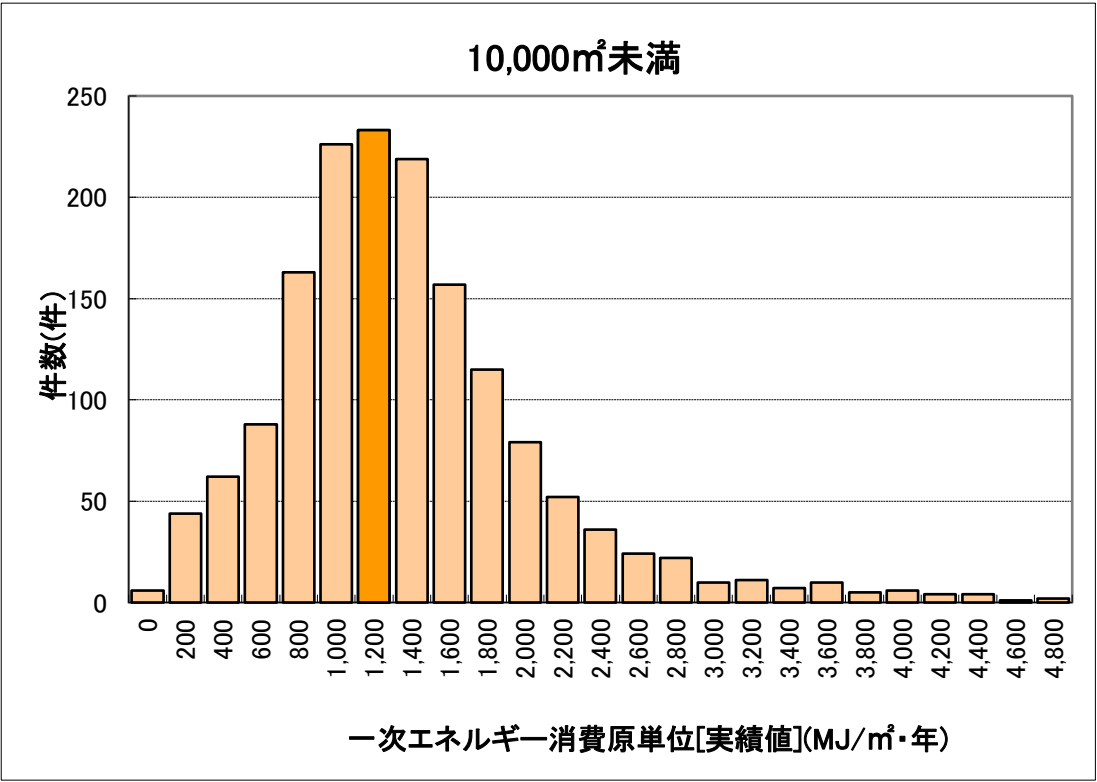
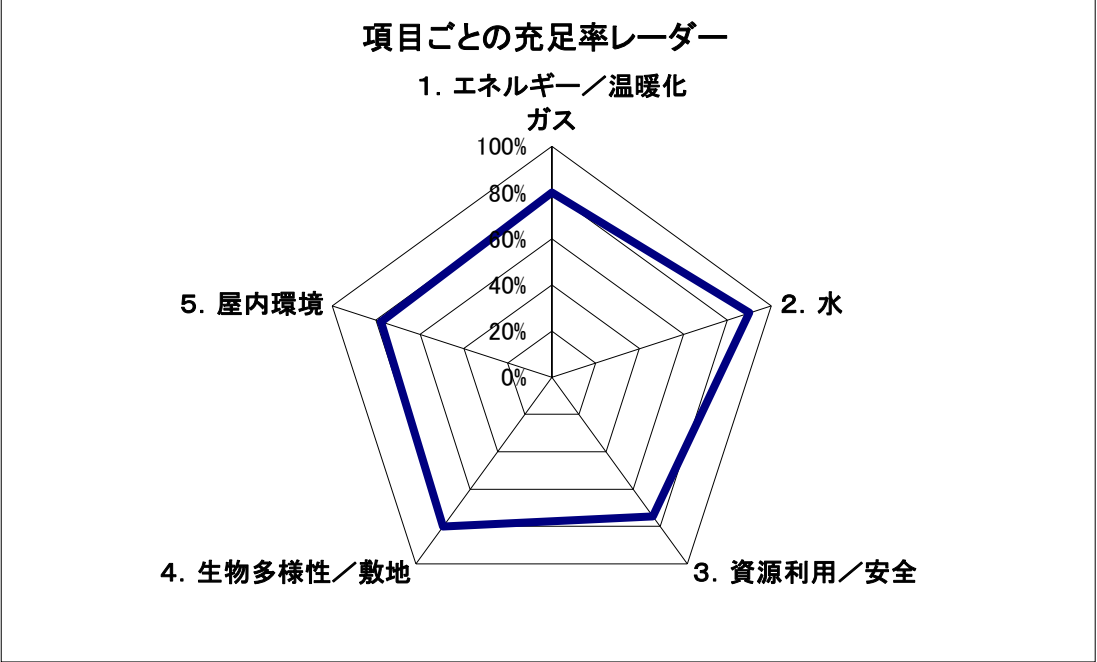
1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加点点	必須項目	指標	(*)は参考値	評価値	
適合						
1.0	加点点1	根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制実績値レベル4。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)	1,260.9	MJ/m ² ・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	1,273.7	MJ/m ² ・年
			C/S=/BEI=0.79	二次エネルギー(*)	130.5	kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	39.0	kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	一次エネルギー(実績値)	1,273.7	MJ/m ² ・年
			2022/10-2023/9実績値	二次エネルギー(*)	130.5	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	CO ₂ 排出量(*)	39.0	kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.299として算出			
	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		%
28.0	35	合計				

2. 水						
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値	
適合						
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(目標値)	285.1	L/m ² ・年
			:目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築			
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	水使用量(計画値)	665.5	L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	285.1	L/m ² ・年
			2022/10-2023/9実績値			
9.0	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						
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	根拠等	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			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等			
			建築基準法に定められた耐震性の50%増以上の耐震性を有する			
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	根拠等			
			揺れを抑える装置を導入していない			
3.0		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			
5.0		② 非構造材料	再生クラッシュラン、ロックウール吸音板、ビニル床タイル使用	リサイクル材品目数(非構造材)	3	品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
			品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
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／バリアフリー				
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等	更新年数の平均値	21	年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	自給率向上の取組数	2	項目
			1),2)について取り組み			
4.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	9	ポイント
			1),3),4),7)について取り組み			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等			
			基準を満たしていない			
14.9	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						
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	なし		
			自ら導入していない。			
4.2対象外の時は点数を倍		根拠等	1),5)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	2	ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生				
[対策不要は対象外]		根拠等	要措置区域に該当しない	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	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
			東海道新幹線 新大阪駅から徒歩6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			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等	リスクの合計数	3	種類
			水害・液状化・地震動に該当するがいずれも対策あり			
16.0	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						
		根拠等	:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
4.6	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	24.2	%
			開口率計算			
4.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	昼光利用設備	1	種類
			ハイサイドライトあり			
3.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	0.0	m ²
			機械換気			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.7	m以上
			天井高2.8m、窓あり			
11.6	15	合計				



環境性能の特徴

- ・建築基準法に定められた耐震性の50%増以上の耐震性を有する
- ・リサイクル材3種使用
- ・最寄駅から徒歩6分の交通利便性