

CASBEE[®]-不動産【集合住宅】評価結果

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

建物概要						
建物名称	ロイヤルパークスなんば	敷地面積	2,316	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市浪速区湊町2-2-40	建築面積	1,465	m ²	評価の実施日	2023年7月14日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	13,887	m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅・店舗	階数	地上14階		不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2006年2月14日	構造	鉄筋コンクリート造		確認日	2023年7月14日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		人	確認者	柳澤 将登
		年間使用時間		時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果					
68.5	/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		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、運用管理体制		
	加	根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	188 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	188.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	電気使用量と統計平均値から算出 C/S=0.36	二次エネルギー(*)	19.3 kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	3.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	188.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	188.0MJ/m ² ・年	二次エネルギー(*)	19.3 kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	3.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
1.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	導入された対策項目数	1.0 項目
		根拠等	3)LDの自然換気		
3.0	5	1.4 自然エネルギー		利用率	0.0 %
		根拠等	無		
24.0	30	合計			

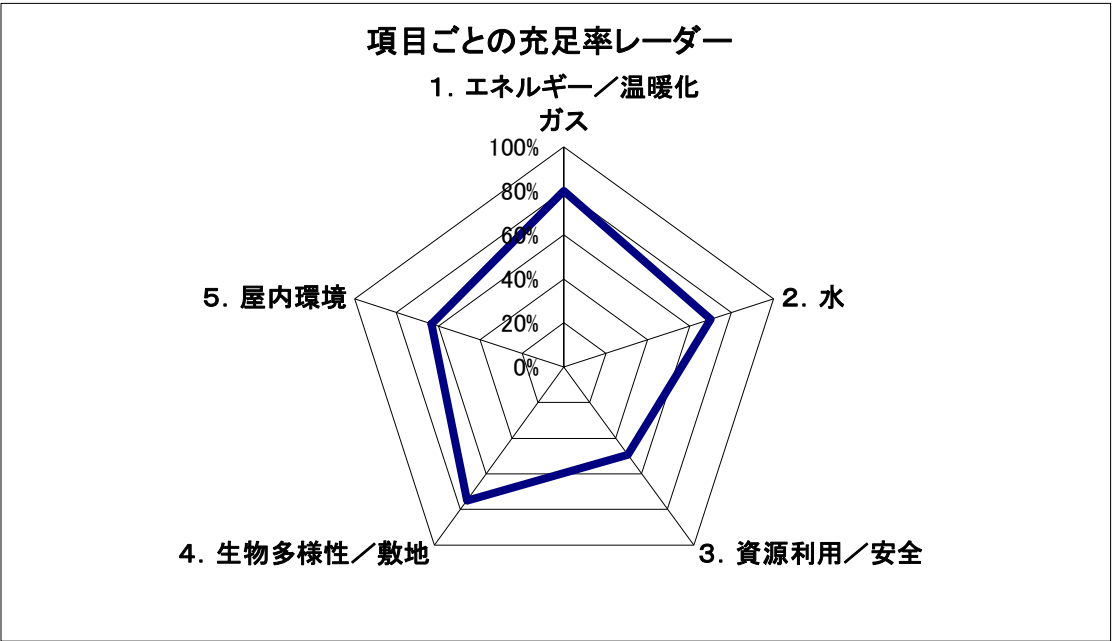
2. 水					
評価	最大加		指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	0	根拠等	目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)	8.5 L/m ² ・年
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
		2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	泡沫水栓	水使用量(計画値)	- L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	8.5 L/m ² ・年
		根拠等	8.5L/m ² ・年		
7.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加		指標		評価値
適合		必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
	5	根拠等	新耐震基準への適合	なし	
3.0		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		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	導入無		
2.3	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料	無	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
		② 非構造材料	点字ブロック、ビニル床シート		
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	0 ポイント
1.0		根拠等			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		経過年数＋今後の想定耐用年数	年
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じている		
1.6	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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
3.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		更新年数の平均値	18 年
		根拠等	空調機15年、雑排水ポンプ15年、受水槽25年		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等	無		
1.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	2 ポイント
		根拠等	4)点検		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	レベル3を満たさない		
9.8	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加		指標		評価値
適合		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		
		根拠等	自ら導入していない	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	在来種の植栽(シラカン) 屋外ベンチの設置	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]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	根拠等	該当しない	なし	
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	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	JR難波駅徒歩3分		
5.0		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		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策		リスクの合計数	4 種類
		根拠等	リスク有:水害・液状化・津波・地震動 対策有:液状化・地震動		
15.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加		指標		評価値
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	質問票への適合	なし	
		5.1 自然利用			
1.7	3	5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1.1 自然採光		開口率	27.6 %
		根拠等	Dタイプ、Lタイプ 面積案分 27.6%		
1.0		5.1.1.2 星光利用設備		星光利用設備	0 種類
		根拠等	導入無		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	自然換気開口がある		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		天井高	2.4 m以上
		根拠等	Dタイプ、Lタイプ 天井高2.4m		
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等	レベル2を満たさない		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等	Dタイプ、Lタイプ LDに冷暖房設置		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等	化学汚染物質を抑える建材を用いている		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等	レベル2を満たさない		
2.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等	エントランスセキュリティ、ITVカメラ有		
12.7	20	合計			

ロイヤルパークスなんば



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない
- ・非構造材料にリサイクル材を使った建材が用いられている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

ロイヤルパークスなんば