

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 2024年版

v1.0

建物概要					
建物名称	セレニテフラン難波	敷地面積	507 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	270 m ²	評価の実施日	2025年4月1日
用途地域	商業地域、準防火地域	延床面積	3,758 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	地上15F		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2024年3月21日	階数	RC造	確認日	2025年4月1日
直近の大規模改修実施年月	-	構造		確認者	福士 明子
		平均居住人員	196 人	不動産評価員番号	ふ-001189-27
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果				
78.4 /100 (得点 / 満点)	合計	ホールライフカーボンの評価		評価しない
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				
		取組項目数：A1-A5		B1,B3-B5
		B6-B6		C1-C4

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	加点点1	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)	170	MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(計画値)	171.5	MJ/m ² ・年
		実績値より	二次エネルギー(*)	17.6	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	7.5	kg-CO _{2eq} /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)	171.5	MJ/m ² ・年
		共用部の評価	二次エネルギー(*)	17.6	kWh/m ² ・年
		エネルギー消費量実績値一覧参照	GHG排出量(*)	7.5	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76			
		GHG排出量を算出する係数は0.429 kg-CO ₂ /kWh (電気)			
3.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	3.0	項目
		専有部の省エネ対策			
		根拠等 2)、3)、6)			
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率		%
		導入していない			
		根拠等			
26.0	30.0	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	水使用量(目標値)	3.8	L/m ² ・年
	0	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定			
3.0	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 1)、3)	取組数	2	項目
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	3.8	L/m ² ・年
		根拠等			
8.0	10	合計			

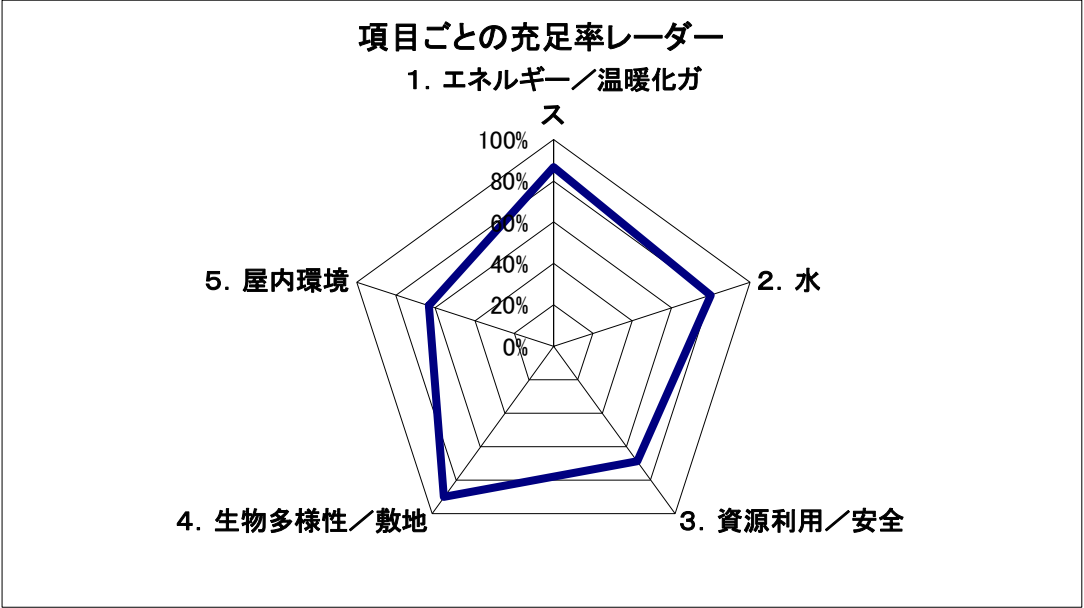
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		導入していない			
4.2	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料	用いていない		
3.0		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
4.0					
5.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
		根拠等 1)、2)、3)、5)、6)	取組数	5	ポイント
3.0	加点点1	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
3.5	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		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 計算式参照	更新年数の平均値	21	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等 特になし	自給率向上の取組数		項目
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等 1)～6)	維持管理に関する取組数	13	ポイント
4.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 バリアフリー法の建築物移動等円滑化基準を満たしている			
13.8	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	なし		
		根拠等 特定外来生物、未判定外来生物、生態系被害防止外来種を区別している			
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数	3	ポイント
		根拠等 1)、3)、5)			
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 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	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 難波駅 徒歩4分	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	評価しない		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 リスクの合計数は4種あり、3種については有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	4	種類
18.0	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	なし		
		根拠等 質問票への適合			
		5.1 自然利用			
1.6	3	5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等 レベル2を満たさない	開口率		%
3.0		5.1.1.2 昼光利用設備			
		根拠等 昼光利用設備がある	昼光利用設備	1	種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等 居室に自然換気開口がある			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等 天井高2.4m以上、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置	天井高	2.4	m以上
		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 居室に冷暖房装置を実装している			
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 エントランスにセキュリティシステムの設置、かつITVカメ			
12.6	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価〔任意〕					
評価	最大(加点点なし)	指標	評価値		
	5	取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目
↑ 評価しない場合は空欄					

セレニテフラン難波



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の計算値/実績値、水使用の実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・廃棄物の減容化に取り組んでいる。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩4分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。