

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) v1.1

評価結果

建物概要							
建物名称	【区分所有】三井住友銀行高麗橋ビル		敷地面積	1,230	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市中央区伏見町2-1-1		建築面積	1,078	m ²	評価の実施日	2024年4月19日
用途地域	商業地域 防火地域 駐車場整備地区		延床面積	10340.61	m ²	作成者	東 晃司
建物用途	事務室		階数	地下2階、地上9階		不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	1994年3月2日		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		確認日	2024年4月19日
直近の大規模改修実施年月			平均居住人員			確認者	秋川 武宏
			年間使用時間	時間/年		不動産評価員番号	ふ-001351-28

評価結果					
80.5	/100	合計	★★★★★		
(得点	/満点)				
ポイントは小数点第1位までの表示とする					
			S ランク:★★★★★	≥	78
			A ランク:★★★★	≥	66
			B+ランク:★★★	≥	60
			B ランク:★★	≥	50

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	一次エネルギー(目標値)	1,182 MJ/m ² ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	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 共同取組有	
		根拠等	統計平均値と実績値から算出 C/S=0.705	一次エネルギー(計画値)	1,181.9 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)	121.1 kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	54.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等		
		根拠等	電気明細から算出	一次エネルギー(実績値)	1,181.9 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)	121.1 kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	54.6 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	なし	利用率	0.0 %
30.0	35	合計			

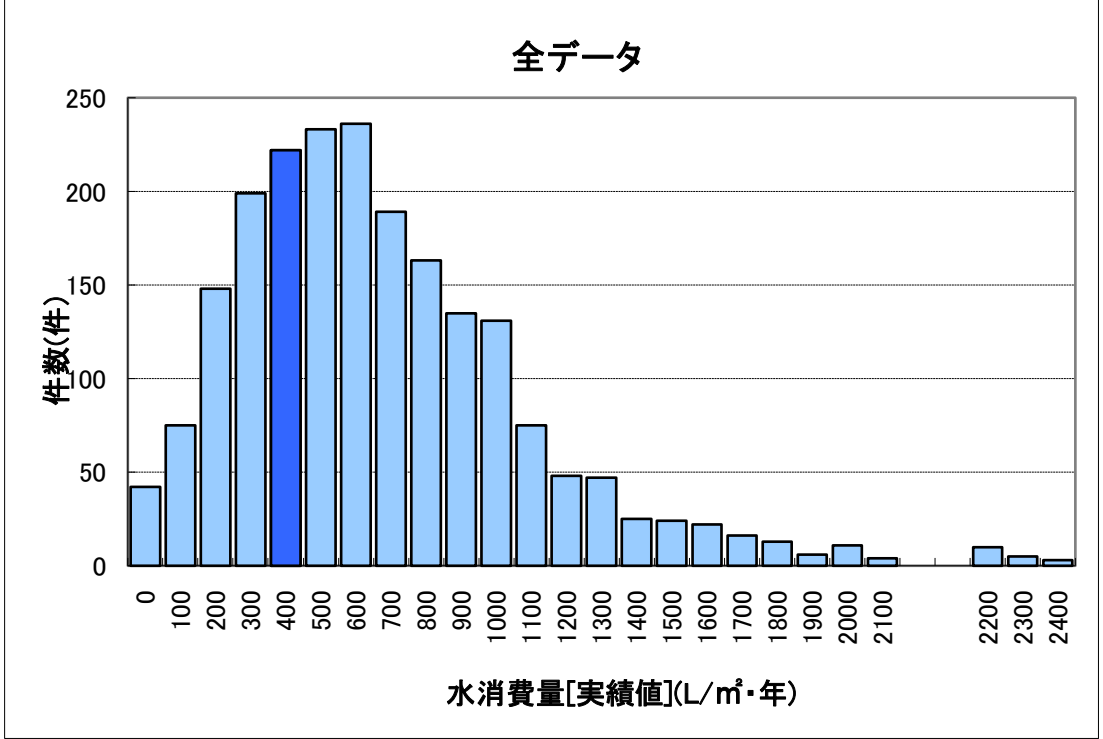
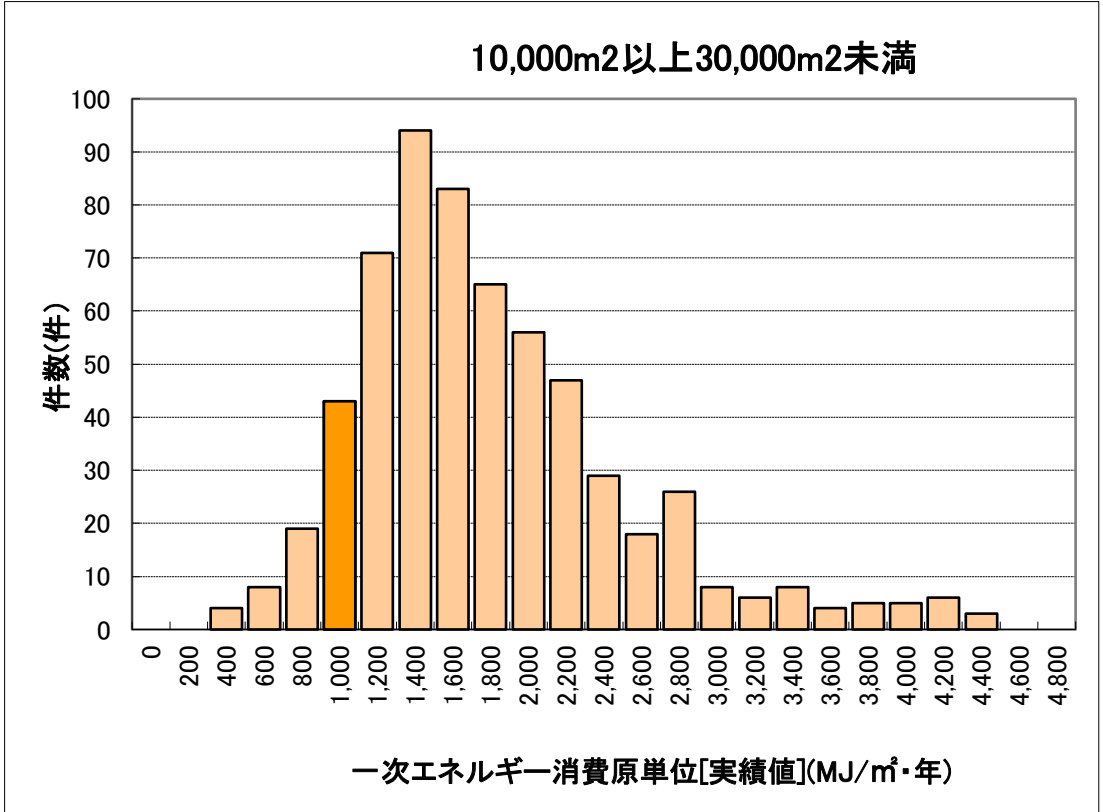
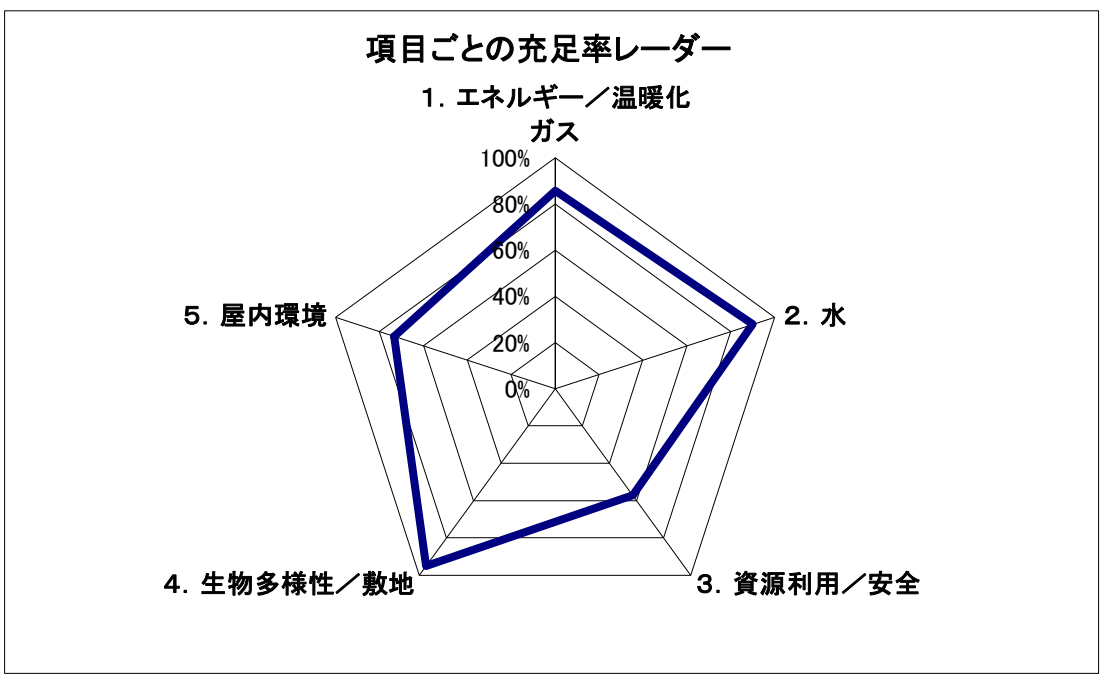
2. 水						
評価	最大加点点				指標	評価値
適合		必須項目	; 目標設定、モニタリング、運用管理体制			
		根拠等	目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築		水使用量(目標値)	496.9 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	オフィス水計算ソフトから算出	水使用量(計画値)	280.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない			
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	年間水使用実績値から算出	水使用量(実績値)	496.9 L/m ² ・年
9.0	10	合計				

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		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等	新耐震基準への適合	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	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等	なし	
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
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	なし		
3.0		② 非構造材料	タイルカーペット	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
		3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等	等級1相当	経過年数＋今後の想定耐用年数 年
2.5	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	4.1,3,4.2,3,4.3の平均		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等	受電盤25年、発電機30年、空調機15年、受水槽25年、ポンプ類15年	更新年数の平均値 22 年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	1 3	自給率向上の取組数 2 項目
2.0		3.4.3 維持管理	根拠等	2 4 7	維持管理に関する取組数 4 ポイント
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	
11.5	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点点	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	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	自生種の植栽 生態空間の創出 植栽銘板の設置	②取組表による場合のポイント	3 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			
[対策不要は対象外]		根拠等	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	北浜駅 徒歩1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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	リスク有: 水害 地震動 対策有: 地震動	リスクの合計数	2 種類
19.0	20	合計			

5. 屋内環境									
評価		最大加点点						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		建築物衛生管理基準の準拠				なし	
3.0	5	5.1 昼光利用		5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3					
3.0		5.1.1 自然採光							
		根拠等		事務室 床面積417㎡ 採光面積42.9㎡				開口率	10.2 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備							
		根拠等		無				昼光利用設備	0 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能							
		根拠等		事務室 床面積417㎡ 開口率10.2%				自然換気有効開口面積	42.9 ㎡
3.0	5	5.3 眺望・視環境							
		根拠等		天井高2.5m				天井高	2.5 m以上
11.0	15	合計							

【区分所有】三井住友銀行高麗橋ビル



環境性能の特徴

- ・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
- ・自生種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好