

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) v1.2.1

建物概要						
建物名称	住友生命大阪北浜ビル	敷地面積	594	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北浜一丁目9-11	建築面積	508	m ²	評価の実施日	2024年5月20日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	5,096	m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	事務所	階数	地上10階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	1998年7月24日	構造	SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	503	人	確認者	
		年間使用時間	2,880	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
75.3	/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					

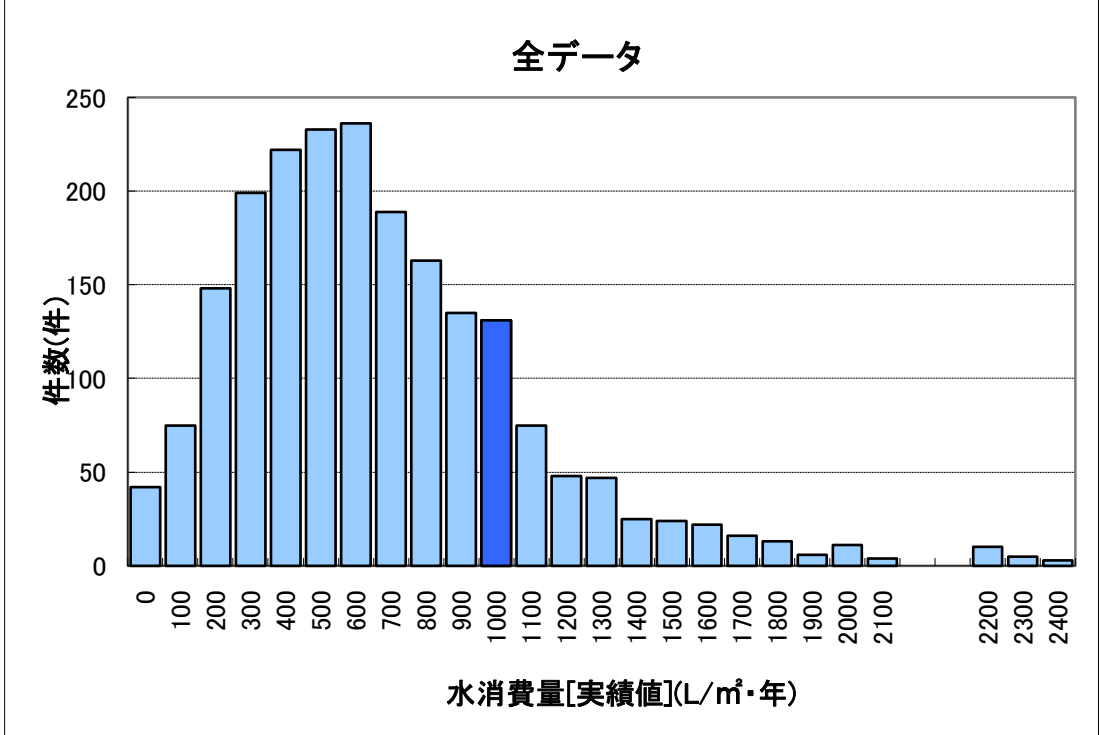
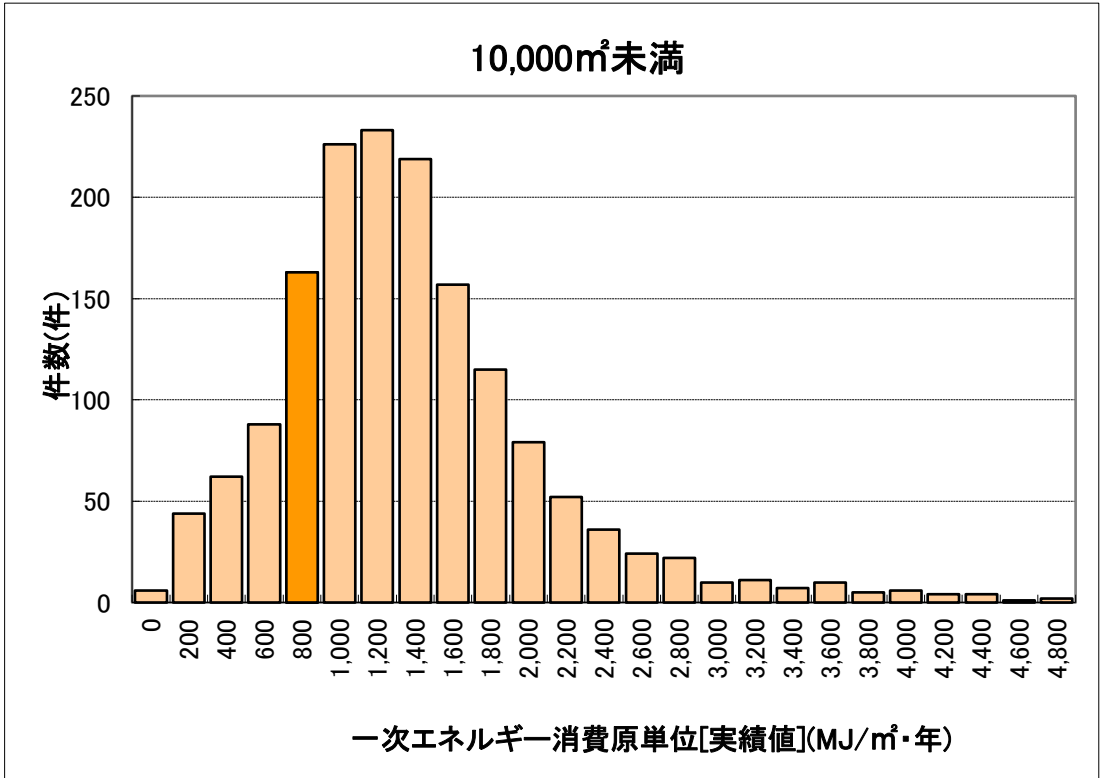
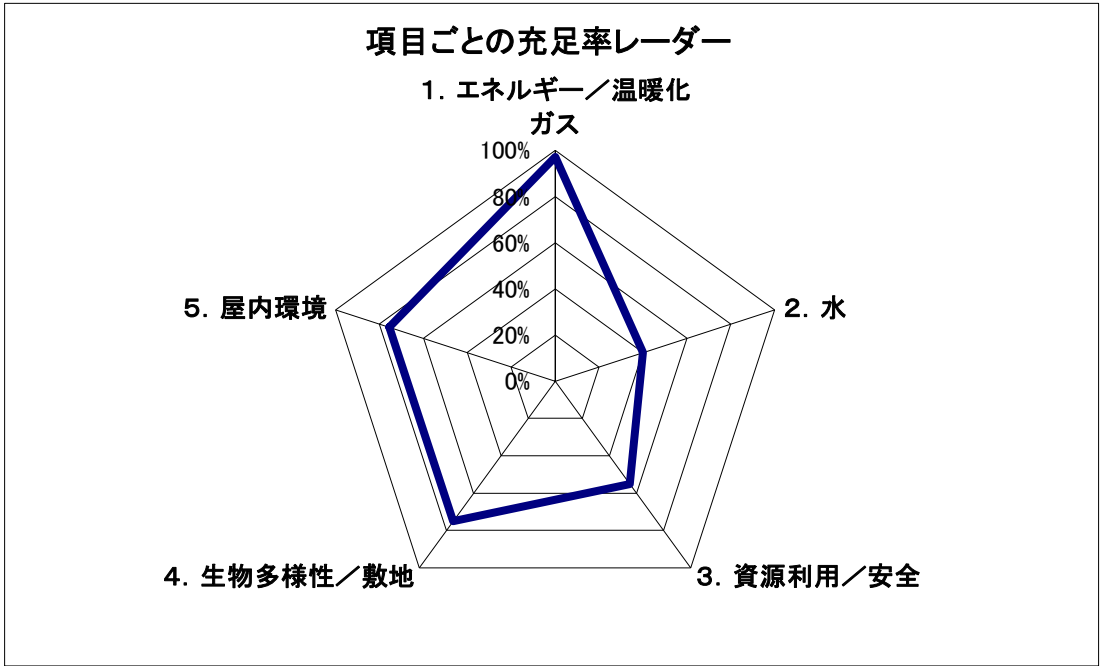
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加		指標	(*)は参考値)	評価値
適合		必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
1.0	加	根拠等	実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組む。	一次エネルギー(目標値)	956 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	965.3 MJ/m ² ・年
			C/S=965.3/1676=0.576	二次エネルギー(*)	98.9 kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	44.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.454として算出		
5.0	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)	965.3 MJ/m ² ・年
			2023/2-2024/1実績値	二次エネルギー(*)	98.9 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(*)	44.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.454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	0.0 %
34.0	35	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		
		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(目標値)	1,002.7 L/m ² ・年
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(計画値)	1,088.7 L/m ² ・年
			水計算ソフトによる		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
2.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	1,002.7 L/m ² ・年
			2023/2-2024/1実績値		
4.0	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		
		根拠等	1998年築、新耐震基準に適合	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		
			建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等		
			揺れを抑える装置を導入していない		
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	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
		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	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	
3.0	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			
4.0		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	23 年
			受変電25、水槽30、ポンプ類20、空調15		
1.0		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	0 項目
			取組みなし		
4.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	11 ポイント
			1),2),3),4),5),7)について取り組み		
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等		
			建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
11.0	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	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
			1)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	根拠等	なし	
			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	根拠等	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
			京阪本線・大阪メトロ堺筋線 北浜駅から徒歩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	根拠等	リスクの合計数	2 種類
			水害、地震動:対策あり		
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	温度、相対湿度と二酸化炭素について基準外の箇所があるが、加湿装置運転の促進、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	なし	
3.3	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	開口率	13.9 %
			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		
4.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	22.3 m ²
			開口率計算。1/18.8≧1/30		
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		
11.3	15	合計			



環境性能の特徴
高い省エネ性能を実現させている
公共交通機関に至近