

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	LaDouceur梅田East	敷地面積	500 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市北区西天満4-4-2	建築面積	249 m ²	評価の実施日	2025年2月5日
用途地域	商業地域、防火地域、駐車場整備区域、都市再生緊急整備地域	延床面積	2,720 m ²	作成者	高岸佑季
建物用途	共同住宅	階数	地上15F	不動産評価員番号	ふ-001427-28
竣工年月	2018年10月23日	構造	RC造	確認日	#####
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					
78.3	/100	合計	ホールライフカーボンの評価		評価しない
(得点 / 満点)					
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		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)	287 MJ/m ² ・年
	加点点1	根拠等	省エネ基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築		
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	287.0 MJ/m ² ・年	
		根拠等	実績値と統計平均値から算出	二次エネルギー(*)	29.4 kWh/m ² ・年
			G/S=0.467	GHG排出量(*)	10.6 kg-CO _{2eq} /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)	287.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	電気明細から算出	二次エネルギー(*)	29.4 kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)	10.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	- / 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	3.0 項目
		根拠等	②日射熱対策 ③自然換気可 ⑥LED標準装備		
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	0.0 %	
		根拠等	自然エネルギーの利用無		
26.0	30.0	合計			

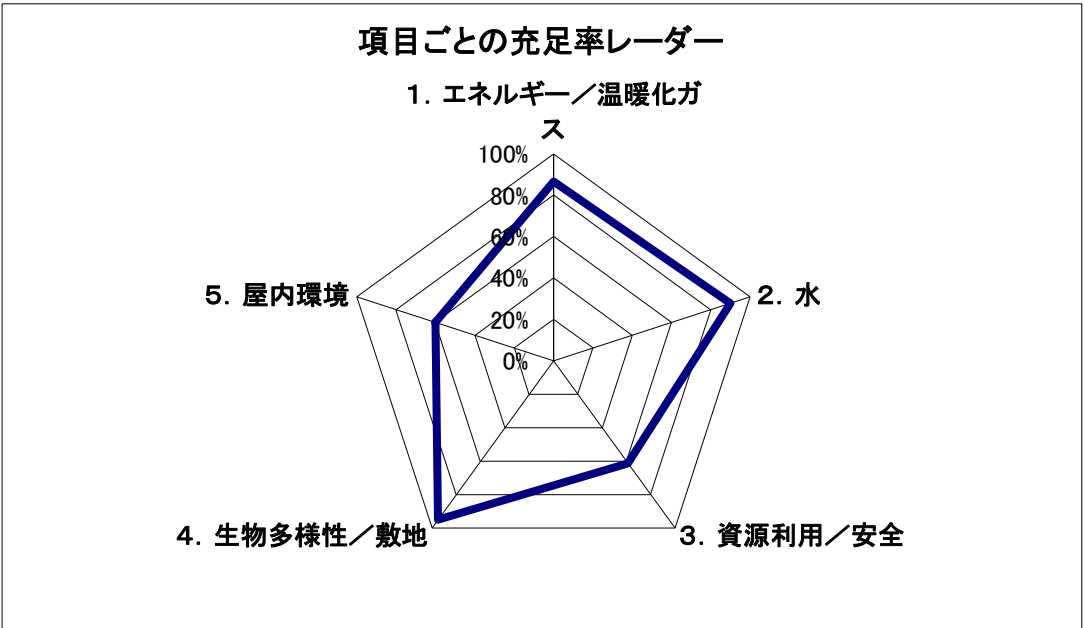
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	16.0 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	取組数	3 項目	
		根拠等	①水栓 ③節湯 ⑥灌水コンピュータ導入		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	16.0 L/m ² ・年	
		根拠等	水道明細から算出		
9.0	10	合計			

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	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			
		根拠等	導入無		
3.0	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		
3.0		① 躯体材料	導入無	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
5.0		② 非構造材料	ビニル系床材、断熱材、磁器質タイル		
2.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	2 ポイント
	加点点1	根拠等	①ストックスペース有 ⑥教育		
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		
		根拠等	建築基準法に定める対策を講じている	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.2	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	更新年数の平均値	15 年	
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	空冷パッケージ空調機15年		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目	
		根拠等	③通信途絶対策		
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	6 ポイント	
		根拠等	①頻度 ②役割 ③手順 ④点検 ⑤実施 ⑥共有		
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	建築物移動等円滑化基準の半分以上を満たしている		
12.3	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		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使用しない	なし	
		根拠等	自ら導入していない		
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	②生態空間創出 ③自然植生配慮 ⑤灌水機		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし		
		根拠等	非該当		
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	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内	
		根拠等	南森町駅 徒歩8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	リスクの合計数	2 種類	
		根拠等	リスク有:①水害④地震動 対策有:①水害		
19.0	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	
		根拠等	質問票への適合		
1.0	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1 屋光利用			
		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等	A1 A2で按分	開口率	23.8 %
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備	導入無	屋光利用設備	0 種類
		根拠等			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	自然換気開口有		
		根拠等			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高2.4m以上 窓有	天井高	2.5 m以上
		根拠等			
1.0	2	5.2 健康・快適			
		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	空調機あり		
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	集合玄関機、ITVカメラ監視		
12.0	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
↑評価しない場合は空欄			B6-B6		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目



環境性能の特徴

- ・居室に高効率空調機とLEDを採用しており、省エネルギー性が高い
- ・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