

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西天満	敷地面積	819 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3-11-15	建築面積	505 m ²	評価の実施日	2025年2月3日
用途地域	商業地域、駐車場整備地区	延床面積	5,595 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	地上15階	不動産評価員番号	ふ-0010111-26
竣工年月	2020年3月5日	構造	鉄筋コンクリート造	確認日	2025年2月14日
直近の大規模改修実施年月	20XX/XX/XX	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									
78.2 /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	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)	180 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	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(計画値)	180.1 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=0.298	二次エネルギー(*)	18.5 kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	GHG排出量(*)	6.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		根拠等	180.1 MJ/m ² ・年	一次エネルギー(実績値)	180.1 MJ/m ² ・年
4.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	二次エネルギー(*)	18.5 kWh/m ² ・年
		根拠等	1) 2) 3) 6)	GHG排出量(*)	6.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	導入された対策項目数	4.0	項目
		根拠等	なし	利用率	0.0 %
27.0	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)	5.0 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	1)泡沫水栓 3)節湯器具	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)	5.0 L/m ² ・年
		根拠等	水道明細から算出		
8.0	10	合計			

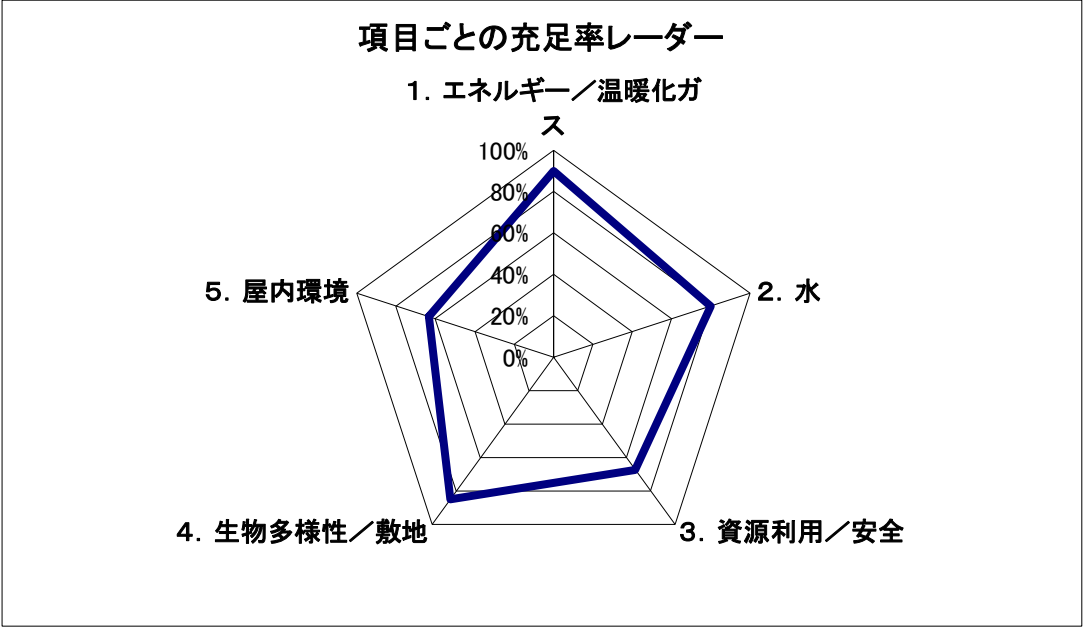
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	装置を導入していない		
4.2	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料	高炉セメント	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
4.0		② 非構造材料	ビニル系床材、磁器質タイル		
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		取組数	4 ポイント
	加点点1	根拠等	1)分別回収スペース 2)回収ボックスの設置 5)缶減容化 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	年
		根拠等	等級1相当	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		自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等	空調機15年、ポンプ類15年	維持管理に関する取組数	13 ポイント
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	3)通信途絶対策		
5.0		3.4.3 維持管理			
		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項目の半分以上を満たしている		
13.5	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		
		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		②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
(4.2対象外の時は点数を倍)		根拠等	2)生態空間の創出 3)自生種 5)生物資源の管理		
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		根拠等	対象外	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		鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等	北浜駅 徒歩7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		
2.0	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:水害、地震動 対策:なし		
17.0	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		
		5.1 自然利用			
1.6	3	5.1.1 屋光利用	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	25.5 %
		根拠等	C1タイプ Dタイプ 按分結果 25.5%	屋光利用設備	0 種類
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備			
		根拠等	なし		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	C1タイプ Dタイプ 自然換気開口有り	天井高	2.4 m以上
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等	天井高2.4m以上 窓有り		
		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	冷暖房装置有り		
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		
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		
12.6	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)	根拠等	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

LaDouceur西天満



環境性能の特徴

- ・居室照明にLEDを採用しており、省エネルギー性が高い
- ・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