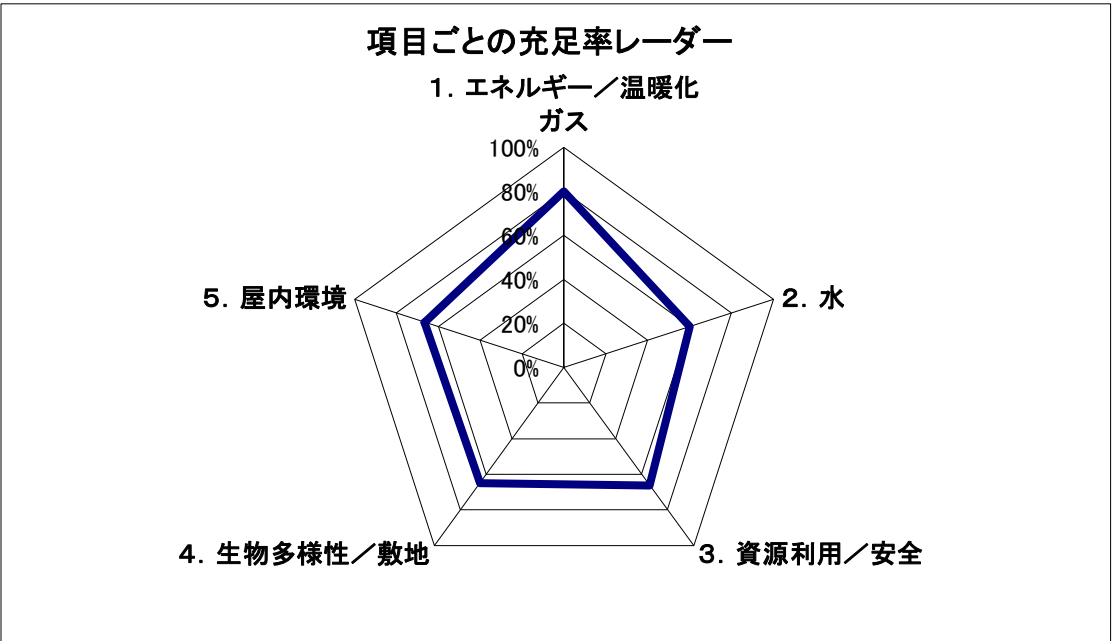


CASBEE[®]-不動産【集合住宅】評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【集合住宅】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

建物概要									
建物名称	CITY SPIRE難波WEST II		敷地面積	350	m ²	評価の段階	運用段階評価		
建設地	大阪府大阪市浪速区		建築面積	201	m ²	評価の実施日	2024年7月1日		
用途地域	準工業地域、準防火地域		延床面積	1,287	m ²	作成者	福士 明子		
建物用途	共同住宅		階数	地上7F		不動産評価員番号	ふ-001189-27		
竣工年月	2006年12月13日		構造	RC造		確認日	2024年7月12日		
直近の大規模改修実施年月	—		平均居住人員	48	人	確認者	福士 明子		
			年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27		
評価結果									
69.5 /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	最大加点	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			指標	(*)は参考値	評価値	
適合		根拠等	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(目標値)		225	MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値より			一次エネルギー(計画値)		227.2	MJ/m ² ・年
		根拠等				二次エネルギー(*)		23.3	kWh/m ² ・年
						CO ₂ 排出量(*)		11.1	kg-CO ₂ /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)		227.2	MJ/m ² ・年
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照			二次エネルギー(*)		23.3	kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76			CO ₂ 排出量(*)		11.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量を算出する係数は0.477 kg-CO2/kWh(電気)						
1.0	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		1.0	項目
		根拠等	[3]						
3.0	5	1.4 自然エネルギー	導入していない			利用率			%
		根拠等							
24.0	30	合計							
2. 水									
評価	最大加点	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制			指標		評価値	
適合		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定			水使用量(目標値)		22.6	L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない						
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	特になし			水使用量(計画値)			L/m ² ・年
		根拠等							
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	共用部、専有部合わせた建物全体での計量のため推計値			水使用量(実績値)		22.8	L/m ² ・年
		根拠等							
6.0	10	合計							
3. 資源利用／安全									
評価	最大加点	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値			指標		評価値	
適合		根拠等	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	導入していない						
3.7	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	使用していない			リサイクル材品目数(非構造材)		2	品目
		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している						
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制				取組数		4	ポイント
		根拠等	[1)、2)、3)、6)						
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	建築基準法に定める対策が講じられている			3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均			
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							
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				更新年数の平均値		18	年
		根拠等	計算式参照			自給率向上の取組数			項目
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	特になし						
		根拠等				維持管理に関する取組数		13	ポイント
5.0		3.4.3 維持管理							
		根拠等	[1)～6)						
4.0		3.4.4 バリアフリー対策							
		根拠等	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準を満たしている						
13.2	20	合計							
4. 生物多様性／敷地									
評価	最大加点	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			指標		評価値	
適合		根拠等	特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない			なし			
6.0	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		1	ポイント
		根拠等	[1)						
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				鉄道駅またはバス停からの距離		8	分圏内
		根拠等	汐見橋駅 徒歩4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		4	種類
		根拠等	リスクの合計数は4種あり、1種については有効な防災対策を実施している						
13.0	20	合計							
5. 屋内環境									
評価	最大加点	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			指標		評価値	
適合		根拠等	質問票への適合			なし			
		5.1 自然利用							
2.3	3	5.1.1 昼光利用	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		26.2	%
		根拠等	計算式参照						
3.0		5.1.1.2 昼光利用設備				昼光利用設備		1	種類
		根拠等	昼光利用設備がある						
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				天井高		2.4	m以上
		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						
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使用している						
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カメラ監視						
13.3	20	合計							

CITY SPIRE難波WEST II



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。
・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。

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄