

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) v1.2.1

評価結果

建物概要					
建物名称	ゼント心斎橋	敷地面積	1,778 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市	建築面積	1,377 m ²	評価の実施日	2024年4月30日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	16,658.72㎡ 評価対象面積:16,453.03 m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	事務所	階数	地下2F 地上12F	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	1980年11月1日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	平成21年12月	平均居住人員	1,340 人	確認者	
		年間使用時間	3,740 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
68.8 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★ A ランク:★★★★ B+ランク:★★★ B ランク:★★	≧ ≧ ≧ ≧	78 66 60 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	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		: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	加点 1	根拠等 実績値レベル3以上、肉表設定、モニタリングの実施、運用管理体制構築、テナント共同での省エネの取組	一次エネルギー(目標値)	1,389	MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出単位(計算値)			
		根拠等 直近1年間(2022年7月～2023年6月)の実績値による	一次エネルギー(計画値)	1,402.9	MJ/m ² ・年
		C/S＝一次エネルギー	二次エネルギー(*)	140.4	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(*)	62.6	kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出係数・関西電力線0.434、大阪ガス線2.29			
5.0	5	1.2 使用・排出単位(実績値)			
		根拠等 直近1年間(2022年7月～2023年6月)の実績値による	一次エネルギー(実績値)	1,402.9	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	140.4	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	62.6	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 導入なし	利用率	1.0	%
32.0	35	合計			

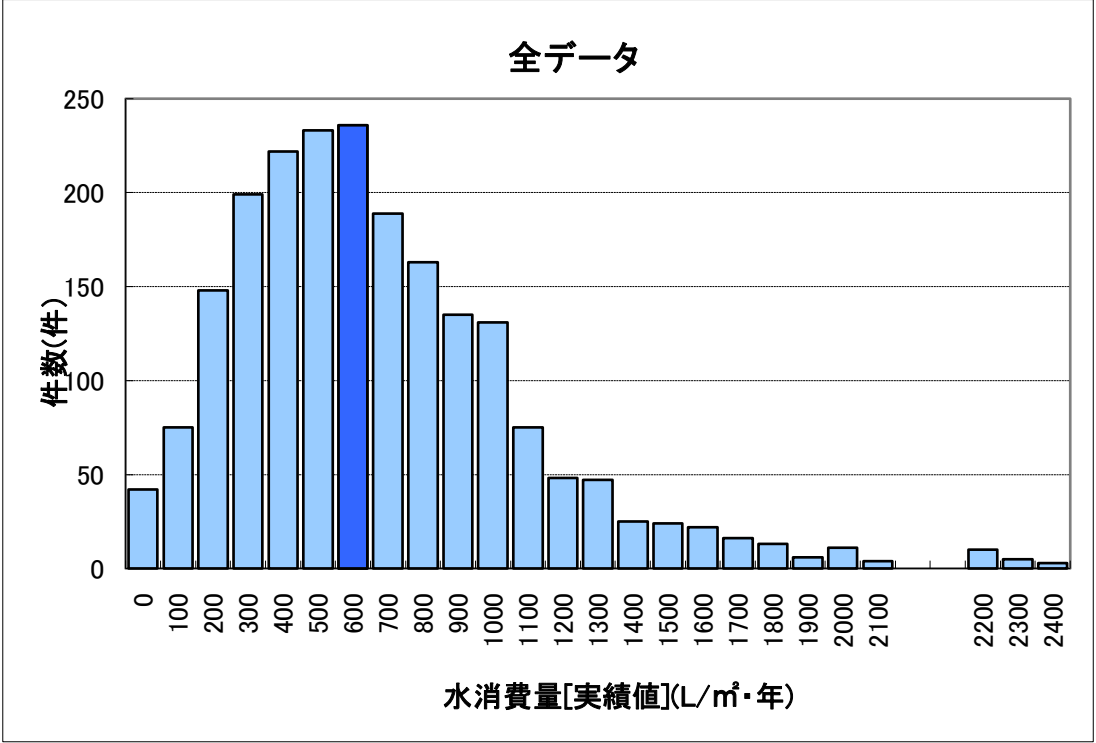
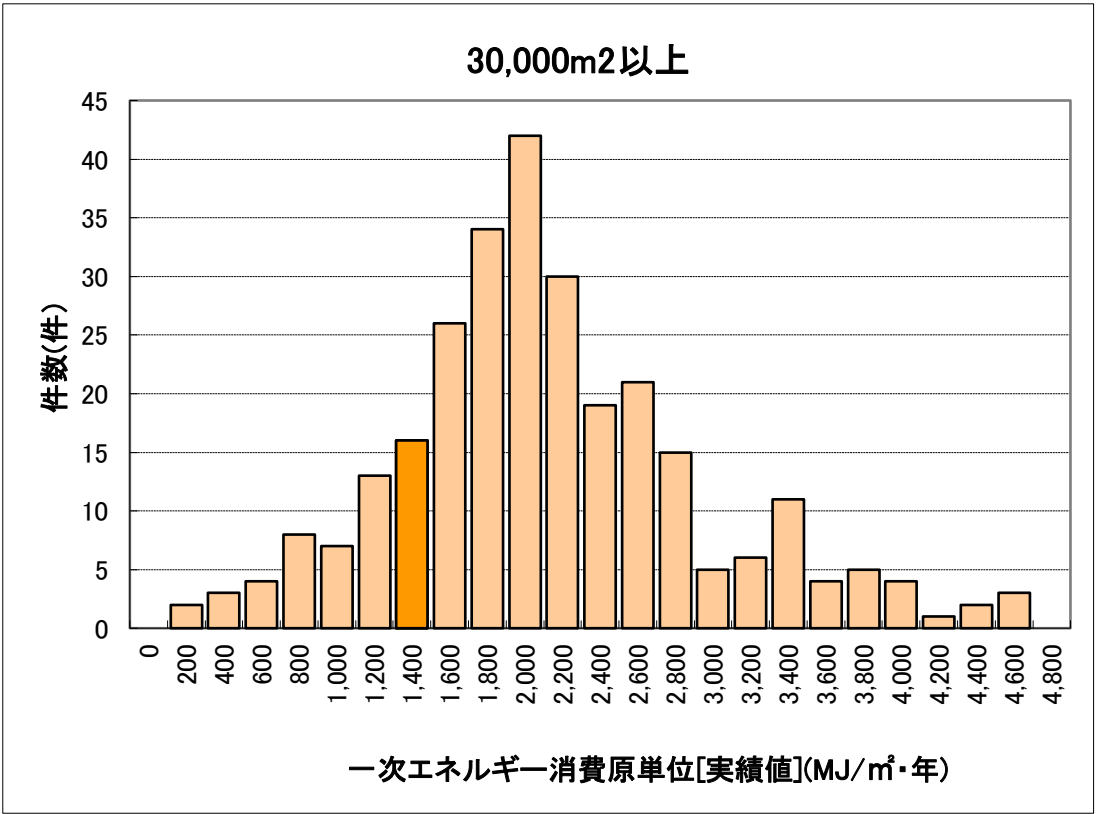
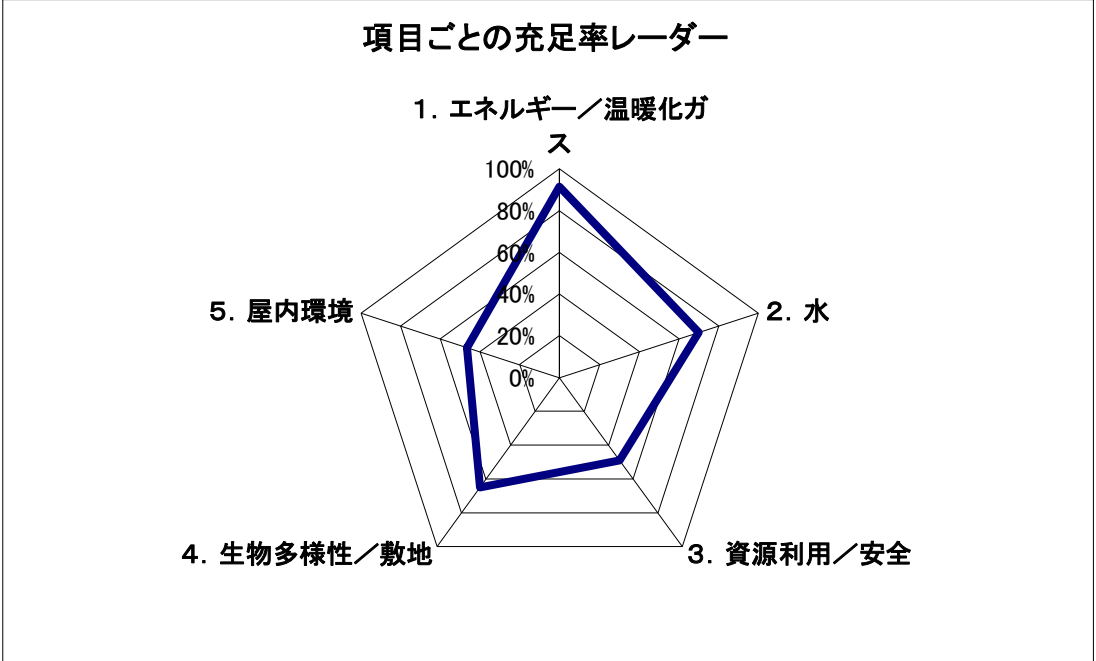
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	626.8	L/m ² ・年
		根拠等 目標設定、モニタリング実施、運用管理体制を構築			
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	942.0	L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等 直近一年間(2022年7月～2023年6月)の実績値による	水使用量(実績値)	633.0	L/m ² ・年
7.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値			
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等 Is値≧0.6			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 取組なし			
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	取組なし		
1.0		② 非構造材料	取組なし		
		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 建築基準法準拠	経過年数＋今後の想定耐用年数	30	年
1.8	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
4.2		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 受変電25年、自家30年、ボイラー30年、空調15年、受水槽・ポンプ20年	更新年数の平均値	23	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等 取組なし	自給率向上の取組数	0	項目
1.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等 4)取組み	維持管理に関する取組数	2	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 取組なし			
9.8	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		: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 1)保全すべき自然資源はない	②取組表による場合のポイント数	1	ポイント
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 要措置区域外	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			
		根拠等 大阪メトロ 心斎橋駅 徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離	4	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		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 高潮・液状化・地震動リスク有	リスクの合計数	3	種類
		【液状化】基礎の強化を図っている			
13.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		: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 建築物環境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 基準階床面積:743.38㎡、自然採光面積101.21㎡	開口率	13.6	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等 取組無し	昼光利用設備	1	種類
1.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等 床面積の1/50未満の自然換気性能	自然換気有効開口面積	6.1	㎡
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等 天井高さ2.5m、執務者が屋外の情報を得られる窓を設置	天井高	2.5	m以上
7.0	15	合計			

ゼント心斎橋



環境性能の特徴

- ・1980年竣工の建物であるが、構造耐震診断により、現行基準以上の耐震性能を有する
- ・心斎橋駅より徒歩4分と、公共交通機関の利便性が良い立地である
- ・建築及び設備は良好に維持管理されている