

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	野村不動産大阪ビル	敷地面積	3,001	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安土町一丁目8番15号	建築面積	2,173	m ²	評価の実施日	2024年7月5日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	24,385	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上12階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	1983年12月14日	構造	SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	1,770	人	確認者	
		年間使用時間	2,440	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果									
78.3 /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み。		一次エネルギー(目標値)	928 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=1027.0/2068.0=0.497		一次エネルギー(計画値)	1,027.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出		二次エネルギー(*)	105.2 kWh/m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.299として算出		CO ₂ 排出量(*)	31.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	2022/9-2023/8実績値		一次エネルギー(実績値)	1,027.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出		二次エネルギー(*)	105.2 kWh/m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.299として算出		CO ₂ 排出量(*)	31.5 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	自然エネルギーなし		利用率	0.0 %
34.0	35	合計				

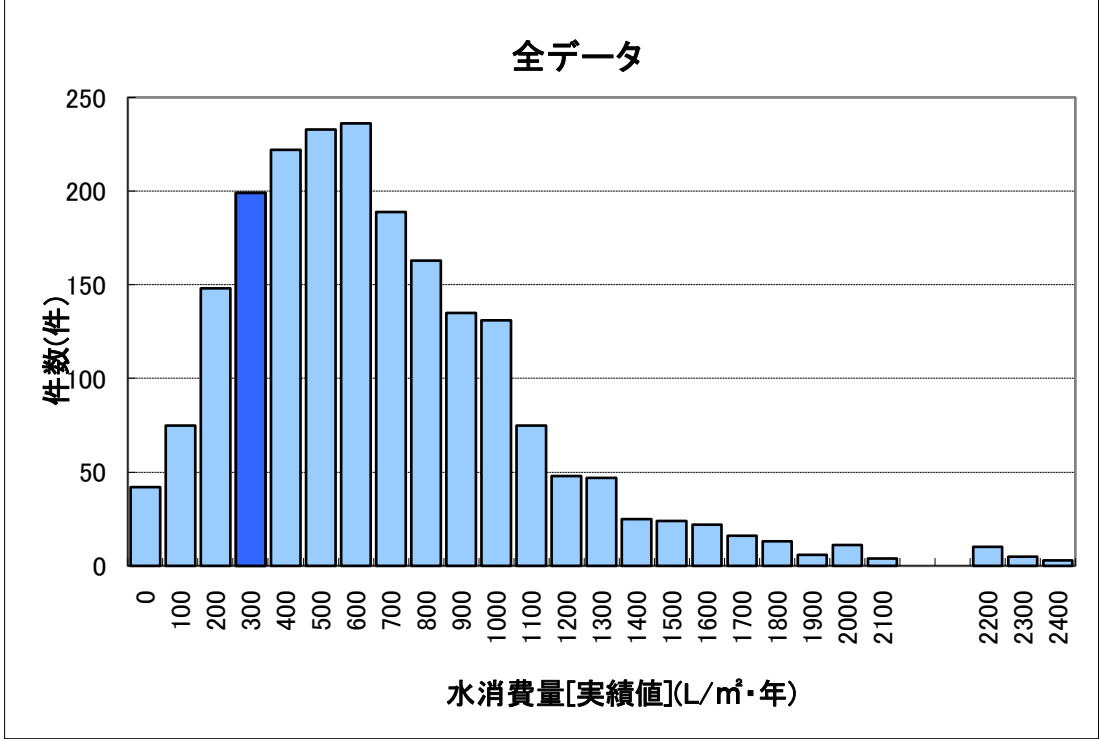
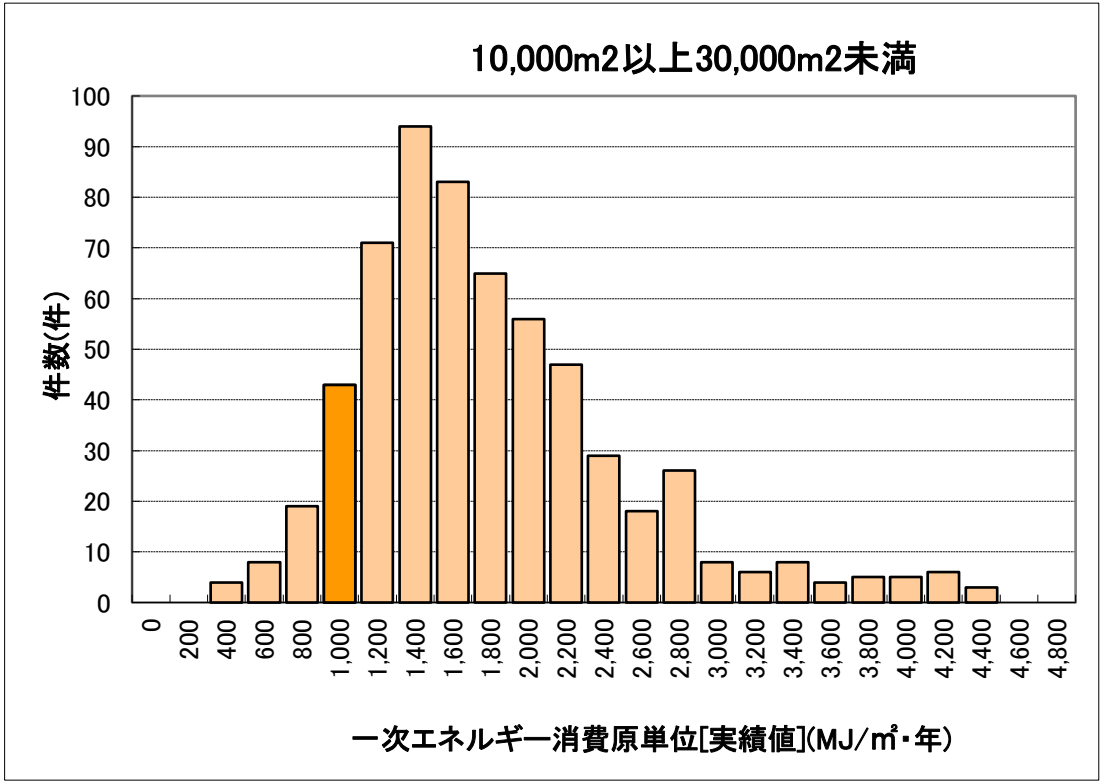
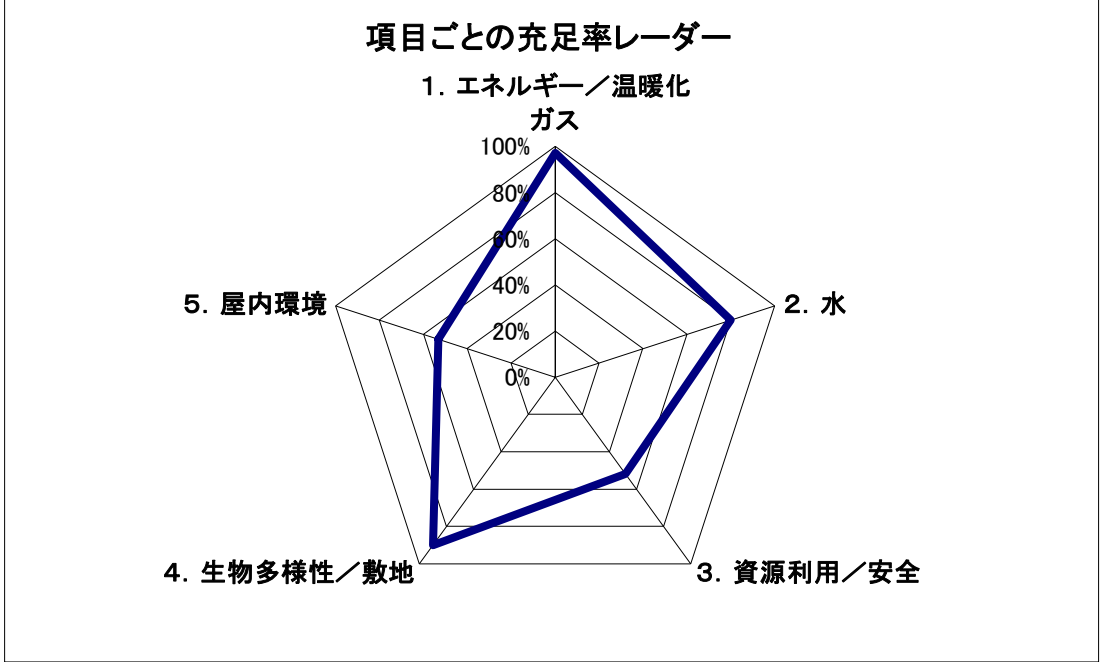
2. 水						
評価	最大加			指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築		水使用量(目標値)	351.5 L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水計算ソフトによる		水使用量(計画値)	887.2 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	2022/9-2023/8実績値		水使用量(実績値)	353.9 L/m ² ・年
		根拠等				
8.0	10	合計				

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	1983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	建築基準法に準拠			
		根拠等	揺れを抑える装置を導入していない			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能				
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	①と②の平均で評価する			
		3.2.1 再生材利用率				
3.0		① 躯体材料	導入なし		リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
1.0		② 非構造材料	導入なし			
		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	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)		経過年数＋今後の想定耐用年数	年
		根拠等			3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.3	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				
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値		25	年
		根拠等				
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				
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数		4	ポイント
		根拠等				
1.0		3.4.4 バリアフリー対策				
		根拠等				
10.3	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	
10.0	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	3 ポイント
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			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				
		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			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			リスクの合計数	3 種類
		根拠等				
18.0	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			なし	
2.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
1.0		5.1.1 自然採光	開口率計算		開口率	9.8 %
		根拠等				
4.0		5.1.2 昼光利用設備	ハイサイドライトあり		昼光利用設備	1 種類
		根拠等				
3.0	5	5.2 自然換気性能			自然換気有効開口面積	m ²
		根拠等				
3.0	5	5.3 眺望・視環境			天井高	2.5 m以上
		根拠等				
8.0	15	合計				

野村不動産大阪ビル



環境性能の特徴

- ・高い省エネルギー性能
- ・高い水使用量実績値
- ・在来種を含む生物多様性の向上に積極的に取組み
- ・公共交通機関に近接