

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	JMF ビル大阪福島02	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	建築面積	1,518 m ²	評価の実施日	2021年7月10日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	24,671 m ²	作成者	根井 雅志
建物用途	事務所	階数	地上14F、地下2F	不動産評価員番号	ふー000923-25
竣工年月	1995年3月2日	構造	SRC造	確認日	2021年7月10日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	-	確認者	根井 雅志
		年間使用時間	-	不動産評価員番号	ふー000923-25

評価結果

72.9 / 100 (得点 / 満点)	合計	★ ★ ★ ★ ★ ☆	S ランク: ★★★★★ ≥ 78
			A ランク: ★★★★★ < 78
			B+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	指標	評価値
適合	1	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		
0.0	1	根拠等: 省エネ基準をクリア(1.2の実績がレベル3以上)、目標値設定、モニタリングを実施	一次エネルギー(目標値)	1,413 MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,413.0 MJ/m ² ・年
		根拠等: C/S=1,413/2,068=0.68≤0.68	二次エネルギー(*)	144.8 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	- kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,413.0 MJ/m ² ・年
		根拠等: 実績値による	二次エネルギー(*)	144.8 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	- kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
		1.4 自然エネルギー	利用率	- %
31.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	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		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	772.0 L/m ² ・年
		根拠等: 目標値設定、モニタリングを実施、管理体制を構築	水使用量(計画値)	778.0 L/m ² ・年
0		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	772.0 L/m ² ・年
		根拠等: 実績値による		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

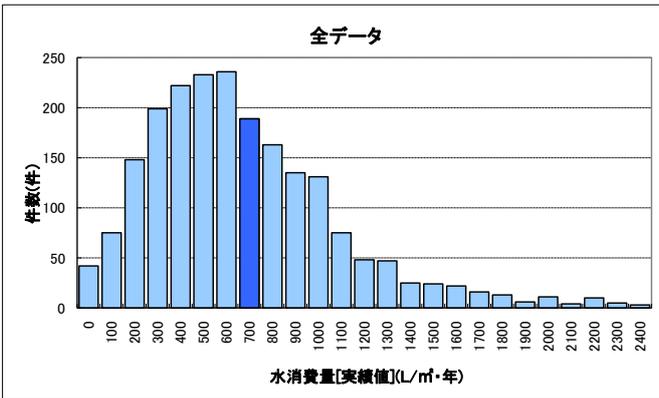
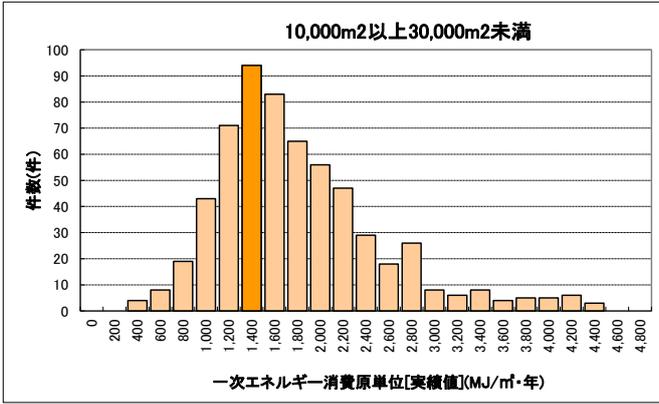
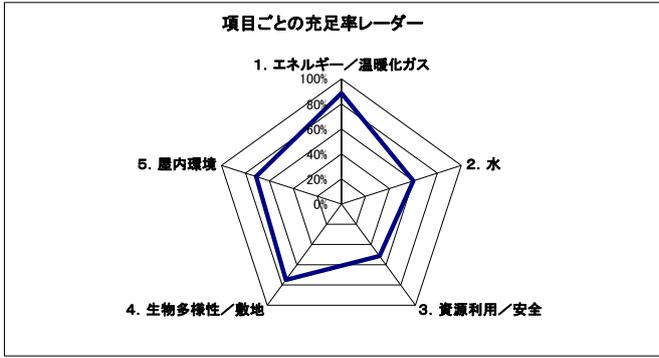
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 1995年竣工、新耐震基準に適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	リサイクル材目数(非構造材)	0 品目
		① 躯体材料	評価しない	
		② 非構造材料		
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		
1.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	- 年
		根拠等: 建築基準法に準拠		
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	1,3,4,2,3,4,3の平均	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	20 年
		根拠等: 受変電25年,自家発電30年,空調機15-20年,ポンプ15-20年,受水槽		
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: 1)排水ポンプへの電力供給		
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	0 ポイント
		根拠等: 特になし		
10.3	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		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		
8.0	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	2 ポイント
		根拠等: 自ら導入していない		
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: 評価対象外		
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: 地下鉄の駅より、徒歩8分圏内に立地している		
2.0	5	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	
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類
		根拠等: 該当するリスク:水害(対策あり)、津波、地震動		
15.0	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		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		
1.7	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	- %
		根拠等: 開口率10%未満		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等: 特になし		
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	102.6 m ²
		根拠等: 1/15以上		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上
		根拠等: 事務室の天井高2.7m、かつ窓の設置		
10.7	15	合計		



環境性能の特徴

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	JMF ビル大阪福島02	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	延床面積	1,518 m ²	評価の実施日	2021年7月10日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	24,671 m ²	作成者	根井 雅志
建物用途	ショールーム	階数	地上14F、地下2F	不動産評価員番号	ふー000923-25
竣工年月	1995年3月2日	構造	SRC造	確認日	2021年7月10日
直近の大規模改修年月	-	常勤者・来場者	-	確認者	根井 雅志
		年間使用日数	-	不動産評価員番号	ふー000923-25

評価結果		指標	
71.0 / 100 (得点 / 満点)	合計	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

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	1	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	一次エネルギー(目標値)	1,413 MJ/m ² ・年
0.0	1	根拠等: 省エネ基準をクリア(1.2の実績がレベル3以上)、目標値設定、モニタリングを実施	一次エネルギー(計画値)	1,413.0 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	144.8 kWh/m ² ・年
		根拠等: C/S=1,413/2,739=0.52≦0.70	CO2排出量(*)	- kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,413.0 MJ/m ² ・年
		根拠等: 実績値による	二次エネルギー(*)	144.8 kWh/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	- kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	- %
		根拠等: 特になし		
33.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5	必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	772.0 L/m ² ・年
1.0	5	根拠等: 目標値設定、モニタリングを実施、管理体制を構築	水使用量(計画値)	- L/m ² ・年
0	0	2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等: 特になし		
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等: 実績値による		
5.0	10	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	772.0 L/m ² ・年
		合計		

3. 資源利用/安全

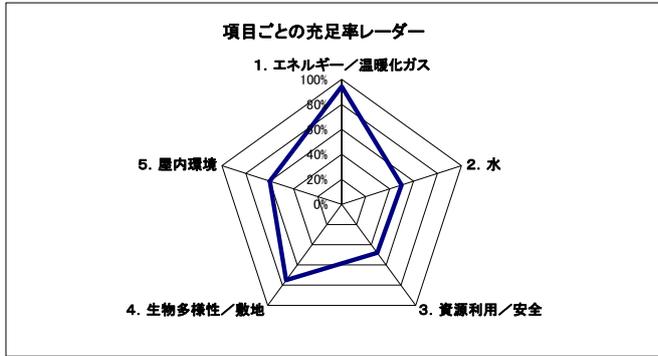
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5	必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 1995年竣工、新耐震基準に適合		
3.0	3	3.1 高耐震・免震等		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
3.0	3	3.1.1 耐震性		
		根拠等: 免震・制震・制振性能		
4.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		根拠等: 特になし		
3.0	3	3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料: 特になし		
1.0	1	② 非構造材料: 特になし		
2.0	2	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等: ①②④を取り組み		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
2.0	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		
3.0	3	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等: 受変電25年、自家発30年、空調機15-20年、ポンプ15-20年、受水槽		
2.0	2	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: ①排水ポンプへの電力供給		
1.0	1	3.4.3 維持管理		
		根拠等: 特になし		
12.0	25	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	10	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		
8.0	10	根拠等: 自ら導入していない		
0.0	0	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等: ③⑤を取り組み		
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: 評価対象外		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等: 地下鉄の駅より、徒歩8分圏内に立地している		
2.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等: 評価しない		
15.0	20	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等: 該当するリスク:水害(対策あり)、津波、地震動		
		合計		

5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	4	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		
3.0	4	根拠等: 建築物衛生管理基準に準拠		
3.0	3	5.1 昼光利用		
		5.1.1 自然採光		
		根拠等: 開口率10%以上		
3.0	3	5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等: 特になし		
1.0	4	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 特になし		
2.0	2	5.3 眺望・視環境		
		根拠等: 店舗の天井高4.2m、かつ窓の設置		
6.0	10	合計		



環境性能の特徴

[This area is currently blank and highlighted in light blue.]

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

CASBEE-不動産 評価結果

■建物概要

建物名称：JMF ビル大阪福島02

建設地：大阪府大阪市福島区福島7丁目20-1

■複合用途の総合得点の算出

用途	評価結果（点）	床面積（㎡）	備考
オフィス	72.9	19,748.77	
店舗	71.0	1,209.80	
駐車場	-	3,712.50	対象外
総合得点／ ランク	72.79 Aランク★★★★	20,958.57	