

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	南海なんば第1ビル	敷地面積	8,000	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪市浪速区敷津東二丁目1番41号	建築面積	1,608	m ²	評価の実施日	2024年9月9日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	16,780	m ²	作成者	中村 美央
建物用途	事務所	階数	地上12階		不動産評価員番号	ふ-000904-25
竣工年月	2012年12月19日	構造	S造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	1,864	人	確認者	
		年間使用時間	4,380	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果						
83.3 /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	最大加点点	必須項目	指標	(*)は参考値)	評価値	
適合		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			
1.0	加点点	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)	1,117	MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	1,128.4	MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=1128.4/2068.0=0.546	二次エネルギー(*)	115.6	kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	34.6	kg-CO ₂ /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			
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	一次エネルギー(実績値)	1,128.4	MJ/m ² ・年
		根拠等	2023/4-2024/3実績値	二次エネルギー(*)	115.6	kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	34.6	kg-CO ₂ /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			
	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	利用率	0.0	%
		根拠等	自然エネルギーなし			
34.0	35	合計				

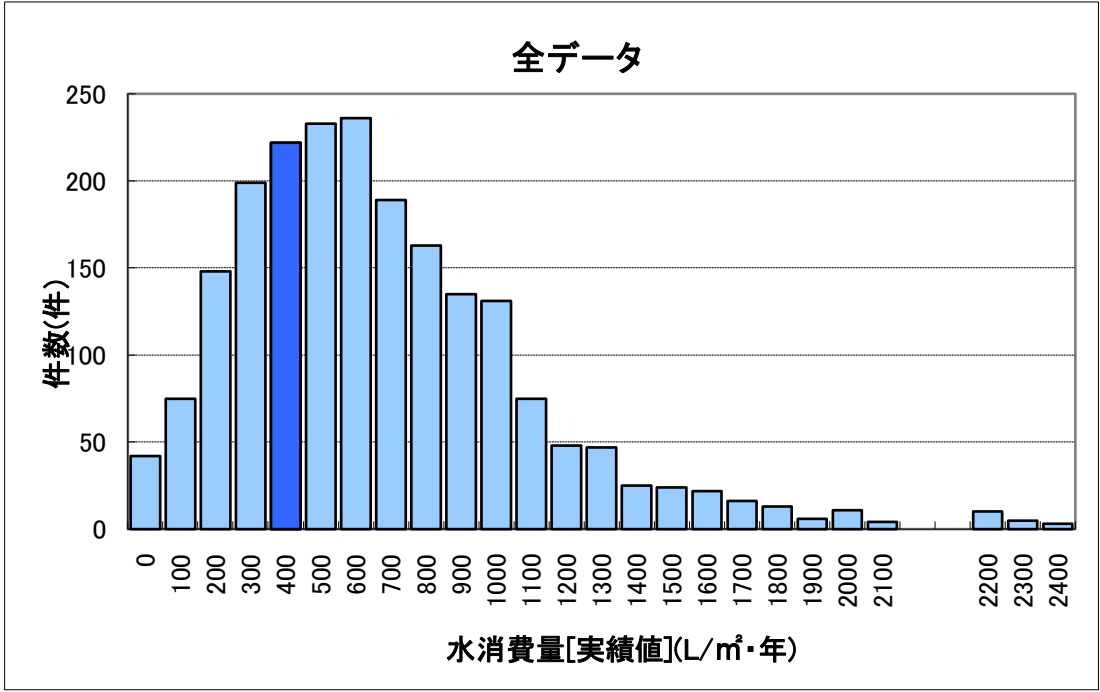
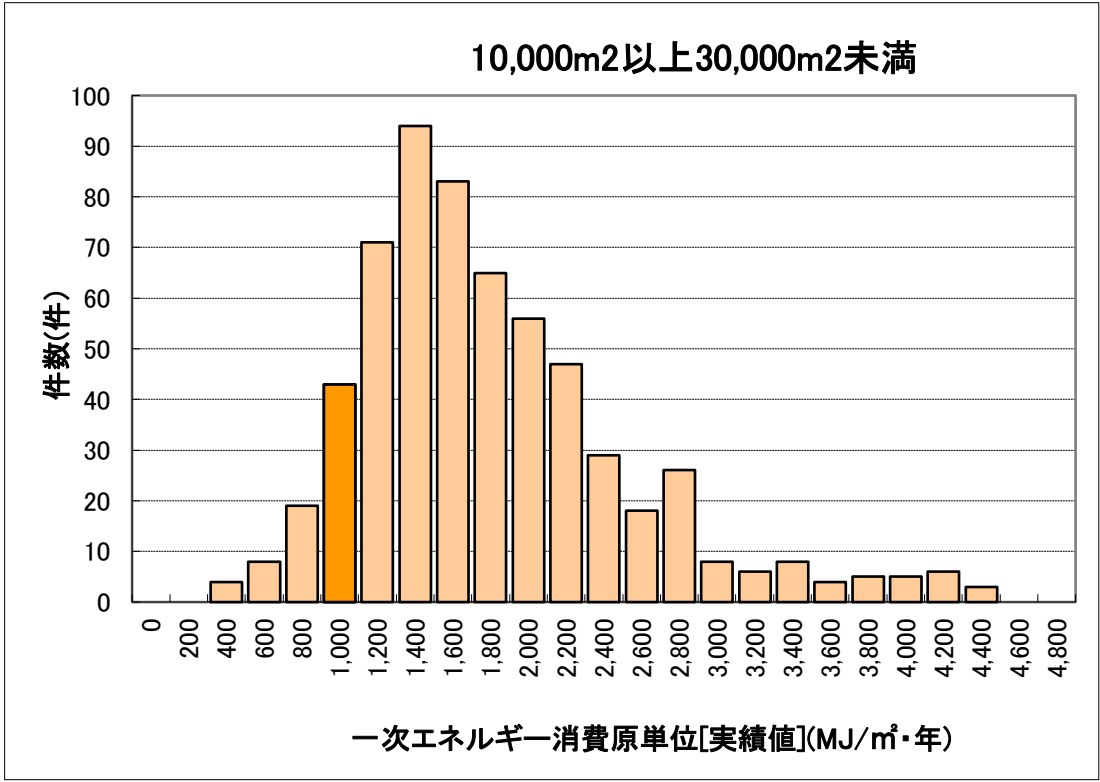
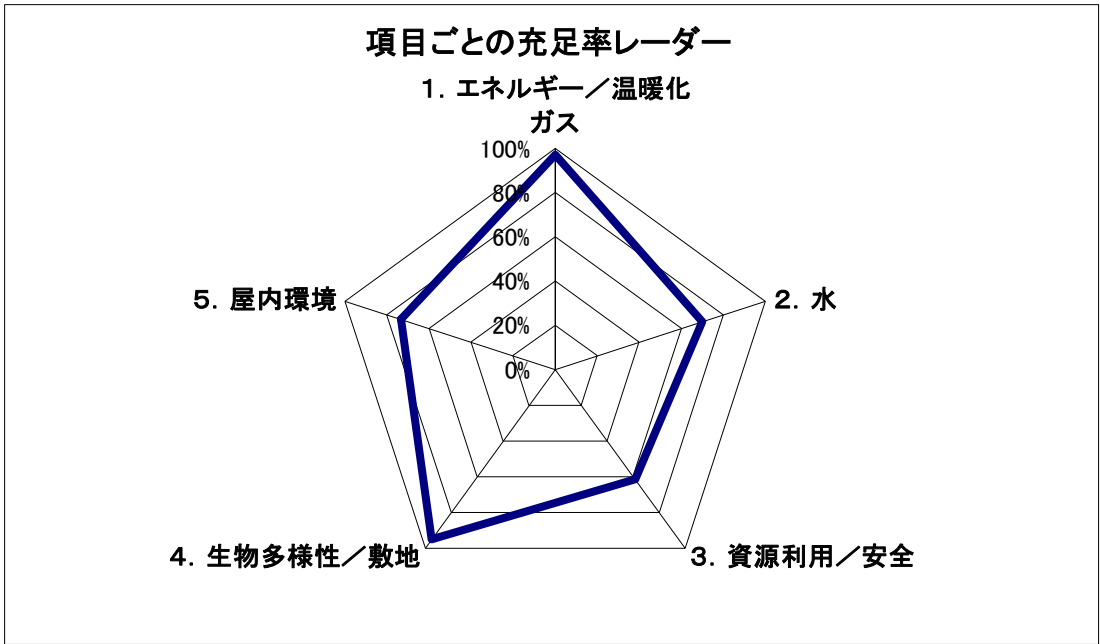
2. 水						
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制			
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(目標値)	434.9	L/m ² ・年
		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築			
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	水使用量(計画値)	1,043.9	L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	434.9	L/m ² ・年
		根拠等	2023/4-2024/3実績値			
7.0	10	合計				

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			
4.0	5	3.1 高耐震・免震等	根拠等	なし		
3.0		3.1.1 耐震性	根拠等			
		根拠等	建築基準法に準拠			
4.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等			
		根拠等	部分的に免震装置を導入している			
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	導入なし			
1.0		② 非構造材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0	品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
		3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
		根拠等	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.3	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				
4.2		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等	更新年数の平均値	24	年
		根拠等	受変電25、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調15			
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	自給率向上の取組数	3	項目
		根拠等	1).2).3)について取り組み			
1.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	1	ポイント
		根拠等	2)について取り組み			
4.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等			
		根拠等	バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準(最低限のレベル)を満たしている			
12.3	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	根拠等	②取組表による場合のポイント数	3	ポイント
		根拠等	1).2).3)について取り組み			
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	なし		
		根拠等	要措置区域に該当しない			
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	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
		根拠等	大阪メトロ御堂筋線 大国町駅から徒歩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			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等	リスクの合計数	2	種類
		根拠等	水害・地震動リスクに該当するが、いずれも対策あり			
19.0	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			
		根拠等	建築物衛生管理基準に準拠。温度と相対湿度について基準外の箇所があるが、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。	なし		
4.0	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
4.0		5.1.1 自然採光	根拠等	開口率	17.1	%
		根拠等	開口率計算			
4.0		5.1.2 屋光利用設備	根拠等	屋光利用設備	1	種類
		根拠等	ハイサイドライトあり			
3.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	0.0	m ²
		根拠等	機械換気			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.7	m以上
		根拠等	天井高2.7m、窓あり			
11.0	15	合計				

南海なんば第1ビル



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネ・節水に取組み、良好な実績
- ・在来種を含む豊富な樹種の導入
- ・複数路線・複数駅利用可能な交通利便性