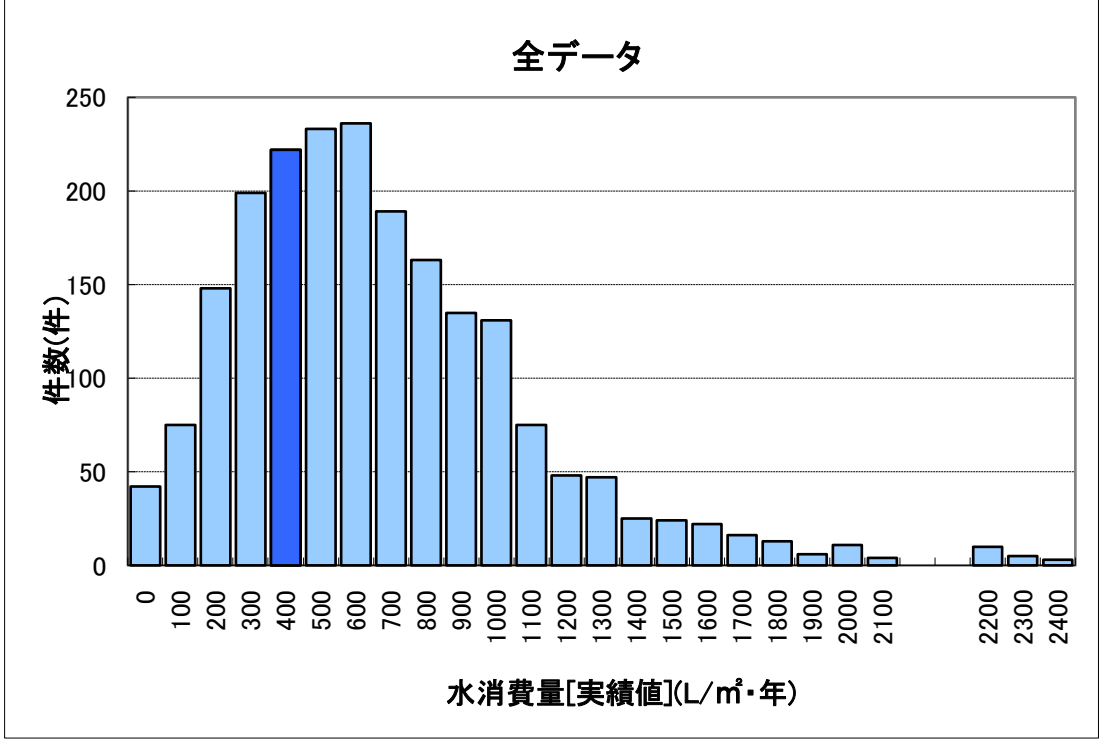
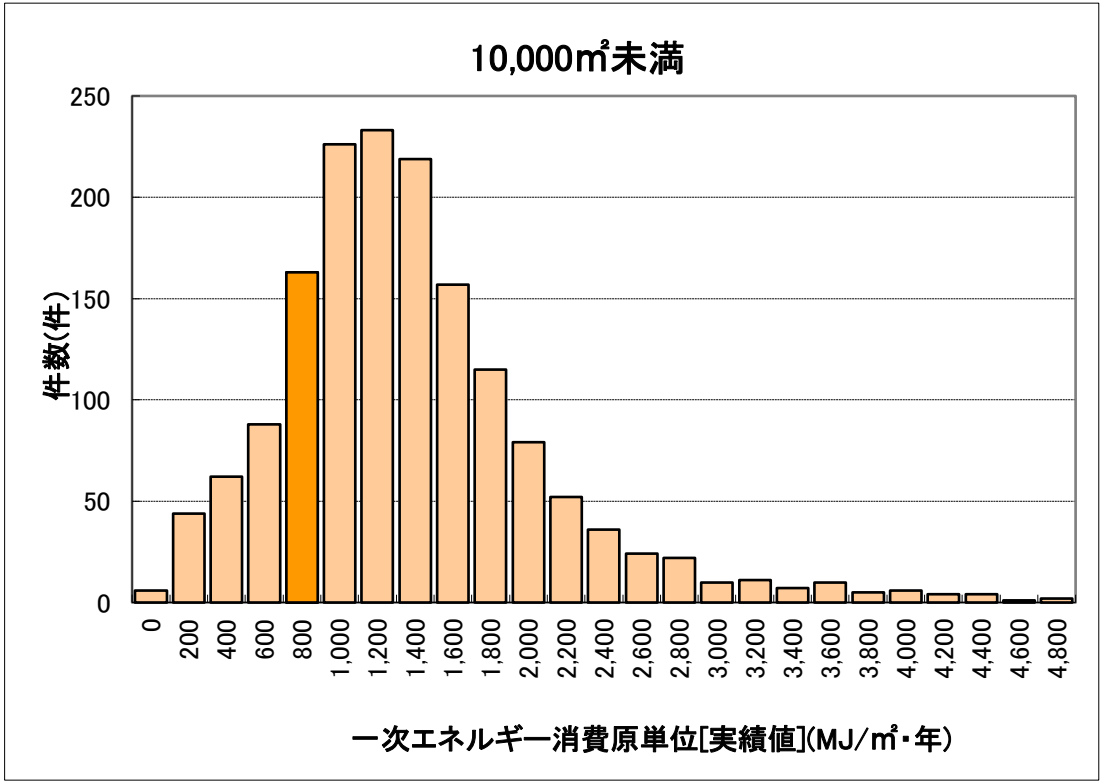
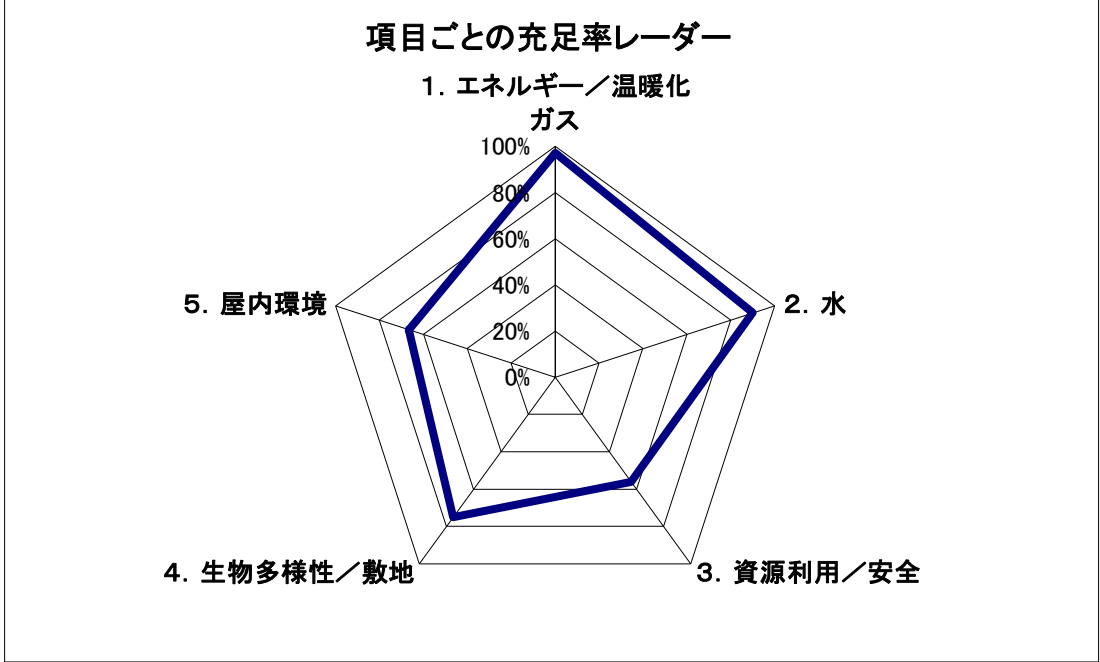


CASBEE<sup>®</sup>-不動産【オフィス】

■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                   | I・S南森町ビル          |                                        |                                      | 敷地面積      | 796         | m <sup>2</sup>                                                     | 評価の段階    | 運用段階評価                                |  |
| 建設地                    | 大阪府大阪市北区東天満2丁目6-5 |                                        |                                      | 建築面積      | 649         | m <sup>2</sup>                                                     | 評価の実施日   | 2024年9月13日                            |  |
| 用途地域                   | 商業地域              |                                        |                                      | 延床面積      | 6736.78     | m <sup>2</sup>                                                     | 作成者      | 東 晃司                                  |  |
| 建物用途                   | 事務所               |                                        |                                      | 階数        | 地下1階、地上10階  |                                                                    | 不動産評価員番号 | ふ-001011-26                           |  |
| 竣工年月                   | 1993年8月23日        |                                        |                                      | 構造        | SRC造(耐火建築物) |                                                                    | 確認日      | 2024年9月13日                            |  |
| 直近の大規模改修実施年月           |                   |                                        |                                      | 平均居住人員    |             | 人                                                                  | 確認者      | 柳澤 将登                                 |  |
|                        |                   |                                        |                                      | 年間使用時間    |             | 時間/年                                                               | 不動産評価員番号 | ふ-001192-27                           |  |
| 評価結果                   |                   |                                        |                                      |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 79.2 /100<br>(得点 / 満点) |                   |                                        |                                      | ★ ★ ★ ★ ★ |             | S ランク: ★ ★ ★ ★ ★<br>A ランク: ★ ★ ★ ★ ★<br>B+ランク: ★ ★ ★<br>B ランク: ★ ★ |          | ≧ 78<br>≧ 66<br>≧ 60<br>≧ 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                     |                   |                                        | :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1              | 根拠等                                    | 省エネ基準への適合 目標設定、モニタリング、運用管理体制 共同取組    |           |             | 一次エネルギー(目標値)                                                       | 927      | MJ/m <sup>2</sup> ・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)                                                       | 927.4    | MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |  |
|                        |                   |                                        | C/S=0.553                            |           |             | 二次エネルギー(*)                                                         | 95.0     | kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |  |
|                        |                   |                                        |                                      |           |             | CO <sub>2</sub> 排出量(*)                                             | 42.9     | kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |  |
| 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)                                                       | 927.4    | MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |  |
|                        |                   |                                        | 電気使用量実績値から算出                         |           |             | 二次エネルギー(*)                                                         | 95.0     | kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |  |
|                        |                   |                                        |                                      |           |             | CO <sub>2</sub> 排出量(*)                                             | 42.9     | kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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                                  |           |             | 利用率                                                                | 0.0      | %                                     |  |
|                        |                   |                                        | 導入無                                  |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 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                     |                   |                                        | :目標設定、モニタリング、運用管理体制                  |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 4.0                    | 5                 | 2.1 水使用量(計算値)                          | 根拠等                                  |           |             | 水使用量(目標値)                                                          | 453.3    | L/m <sup>2</sup> ・年                   |  |
|                        |                   |                                        | 目標設定、モニタリング、運用管理体制                   |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
|                        | 0                 | 2.2 水使用量(仕様評価)                         | 評価しない                                |           |             | 水使用量(計画値)                                                          | 530.0    | L/m <sup>2</sup> ・年                   |  |
| 5.0                    | 5                 | 2.3 水使用量(実績値)                          | 根拠等                                  |           |             | 水使用量(実績値)                                                          | 453.3    | L/m <sup>2</sup> ・年                   |  |
|                        |                   |                                        | 実績値453.3L/m2・年                       |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 9.0                    | 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                     |                   |                                        | :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                            | 根拠等                                  |           |             | なし                                                                 |          |                                       |  |
| 3.0                    |                   | 3.1.1 耐震性                              | 新耐震基準に適合                             |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
|                        |                   |                                        | 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価                |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 3.0                    |                   | 3.1.2 免震・制震・制振性能                       | 根拠等                                  |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
|                        |                   |                                        | 建築基準法に定める耐震性を有する                     |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 3.0                    |                   | 3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制                   | 根拠等                                  |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
|                        |                   |                                        | なし                                   |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 3.0                    | 5                 | 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                                 | なし                                   |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 3.0                    |                   | ② 非構造材料                                | タイルカーペット                             |           |             | リサイクル材品目数(非構造材)                                                    | 1        | 品目                                    |  |
| 3.0                    | 5                 | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                        | 評価しない                                |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 3.0                    |                   | 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                                     |  |
|                        |                   |                                        | 建築基準法に定める対策が講じられている                  |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 2.2                    | 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           |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 3.8                    |                   | 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                                                           | 22       | 年                                     |  |
|                        |                   |                                        | 空調15年、水槽(FRP)25年、ポンプ15年、発電機30年、受電25年 |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 2.0                    |                   | 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                                                          | 1        | 項目                                    |  |
|                        |                   |                                        | 3)通信の途絶対策                            |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 2.0                    |                   | 3.4.3 維持管理                             | 根拠等                                  |           |             | 維持管理に関する取組数                                                        | 3        | ポイント                                  |  |
|                        |                   |                                        | 2 4                                  |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 1.0                    |                   | 3.4.4 バリアフリー対策                         | 根拠等                                  |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
|                        |                   |                                        | レベル2以上を満たさない                         |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 11.2                   | 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                     |                   |                                        | :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     |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 6.0                    | 10                | 4.1 生物多様性の向上                           | 根拠等                                  |           |             | なし                                                                 |          |                                       |  |
|                        |                   |                                        | 自ら導入していない                            |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 4.2対象外の時は点数を倍          |                   | 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生                 | 根拠等                                  |           |             | ②取組表による場合のポイント数                                                    | 1        | ポイント                                  |  |
| 0.0                    | 0                 |                                        | 自生種の導入                               |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| [対策不要は対象外]             |                   | 4.3 公共交通機関の接近性                         | 根拠等                                  |           |             | なし                                                                 |          |                                       |  |
| 5.0                    | 5                 | 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                                   |  |
| 5.0                    |                   |                                        | 大阪天満宮駅 徒歩3分                          |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 4.0                    | 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                          | 根拠等                                  |           |             | リスクの合計数                                                            | 2        | 種類                                    |  |
|                        |                   |                                        | リスク有:水害 地震 対策有:地震                    |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 15.0                   | 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                     |                   |                                        | :建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合              |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
|                        |                   |                                        | 建築物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                                  |           |             | 開口率                                                                | 11.1     | %                                     |  |
|                        |                   |                                        | 10F事務所で計算                            |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 3.0                    |                   | 5.1.2 昼光利用設備                           | 根拠等                                  |           |             | 昼光利用設備                                                             | 0        | 種類                                    |  |
|                        |                   |                                        | 導入無                                  |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 4.0                    | 5                 | 5.2 自然換気性能                             | 根拠等                                  |           |             | 自然換気有効開口面積                                                         | 9.2      | m <sup>2</sup>                        |  |
|                        |                   |                                        | 10F事務所で計算 1>19                       |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 3.0                    | 5                 | 5.3 眺望・視環境                             | 根拠等                                  |           |             | 天井高                                                                | 2.5      | m以上                                   |  |
|                        |                   |                                        | 事務室天井高2.6m以上、窓あり                     |           |             |                                                                    |          |                                       |  |
| 10.0                   | 15                | 合計                                     |                                      |           |             |                                                                    |          |                                       |  |



**環境性能の特徴**

- ・エネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない
- ・自生種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好