

CASBEE[®]-不動産

【集合住宅】

評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版

v1.0

建物概要					
建物名称	CITY SPIRE 難波サウスタワー	敷地面積	340 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市浪速区	建築面積	287 m ²	評価の実施日	2025年7月1日
用途地域	商業地域、防火地域、準防火地域	延床面積	2,518 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上11F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2006年7月24日	構造	RC造	確認日	2025年8月5日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	41 人	確認者	福士 明子
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果									
72.3 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない	
(得点 / 満点)									
S ランク:★★★★★		Ⅳ	78						
A ランク:★★★★		Ⅳ	66						
B+ランク:★★★★		Ⅳ	60						
B ランク:★★		Ⅳ	50						
ポイントは小数点第1位までの表示とする									
				取組項目数: A1-A5				B1,B3-B5	
				B6-B6				C1-C4	

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	加点 1	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 実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(目標値)	306	MJ/m ² ・年	
15.0	20 / 15		1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	309.4	MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値より	二次エネルギー(*)	31.7	kWh/m ² ・年	
			GHG排出量(*)	13.6	kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	309.4	MJ/m ² ・年
		根拠等 エネルギー消費量実績値一覧参照 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76 GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)	二次エネルギー(*)	31.7	kWh/m ² ・年	
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	GHG排出量(*)	13.6	kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
		根拠等 専有部の省エネ対策 3)	導入された対策項目数	1.0	項目	
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率		%	
		根拠等 導入していない				
24.0	30.0	合計				

2. 水					
評価	最大加点	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	水使用量(目標値)	153.9	L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等:特になし	取組数		項目
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	155.5	L/m ² ・年
		根拠等:水使用量実績値一覧参照			
4.0	10	合計			

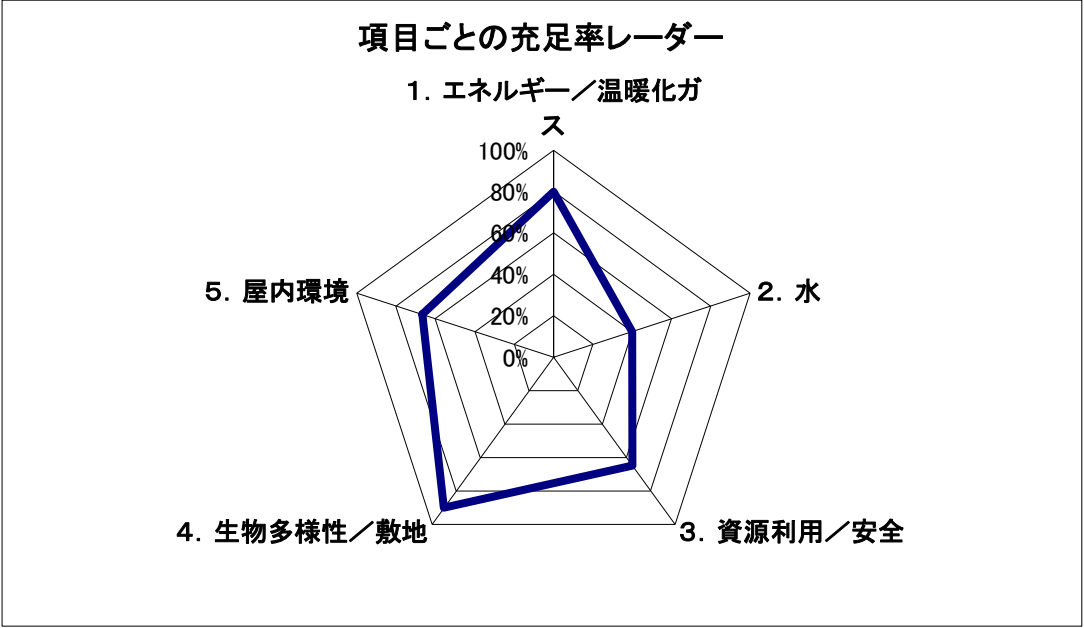
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等:新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等:建築基準法に定める耐震性を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等:導入していない			
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	用いていない		
5.0		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制			
	加点 1	根拠等:1)、2)、3)、6)	取組数	4	ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
		根拠等:建築基準法に定める対策が講じられている	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.0		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			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等:計算式参照	更新年数の平均値	18	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数		項目
		根拠等:特になし			
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	10	ポイント
		根拠等:1)、2)、4)、5)、6)			
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等:バリアフリー法の建築物移動等円滑化誘導基準項目の半分以上を満たしている			
13.0	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		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	なし		
		特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない			
10.0	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数	3	ポイント
		根拠等:1)、3)、5)			
[4.2対象外の時は点数を倍]	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等:土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない			
[対策不要は対象外]	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:大国町駅 徒歩4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		
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:リスクの合計数は3種で、2種については有効な防災対策を実施している			
18.0	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		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	なし		
		質問票への適合			
		5.1 自然利用			
2.3	3	5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1.1 自然採光	開口率	35.6	%
		根拠等:計算式参照	昼光利用設備		種類
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備			
		根拠等:昼光利用設備がない			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等:居室の自然換気開口がある			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4	m以上
		根拠等:天井高2.4m以上、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られるような窓の設置			
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等:レベル2を満たさない			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等:居室に冷暖房装置を実装している			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等:化学汚染物質を抑える建材を用いている			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等:レベル2を満たさない			
2.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等:エントランスにセキュリティシステムの設置、かつITVカメ			
13.3	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価〔任意〕					
評価	最大(加点なし)	指標	評価値		
5		取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目
↑ 評価しない場合は空欄					

CITY SPIRE 難波サウスタワー



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値/実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・非構造材料にリサイクル資材を使用している。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩4分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。