

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)

評価結果

v1.2.3

建物概要					
建物名称	EDGE備後町	敷地面積	1,199 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備後町3丁目4-1	建築面積	825 m ²	評価の実施日	2024年11月20日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	9294.08 m ²	作成者	渡部 まき
建物用途	事務所	階数	地上9F 地下2F	不動産評価員番号	ふ-000980-27
竣工年月	1989/2/	構造	SRC造	確認日	2024年11月20日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	751 人	確認者	渡部 まき
		年間使用時間	5,110 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000980-27

評価結果						
72.2 /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					
1.0	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	一次エネルギー(目標値)	1,080	MJ/m ² ・年
		1.2実績値でレベル4を満たすため省エネ基準クリア			
		目標値設定,定期的なモニタリング実施,			
		運用管理体制の構築,グリーンリース条約の締結			
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)	1,091.2	MJ/m ² ・年
		根拠等:延床面積:9294.08㎡-駐車場面積:1748.5㎡=6690.3㎡ (ジムを除く計算対象延床面積)	二次エネルギー(*)	111.8	kWh/m ² ・年
		C/S=1091.19MJ/m ² ・年/1676=0.6510... < 0.68	CO ₂ 排出量(*)	48.5	kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,091.2	MJ/m ² ・年
		根拠等:1040MJ/m ² ・年以上 <1091.19MJ/m ² ・年<1370MJ/m ² ・年以下 (延床面積:10000㎡未満)	二次エネルギー(*)	111.8	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	48.5	kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)			
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等:取組なし。	利用率	0.0	%
31.0	35	合計			

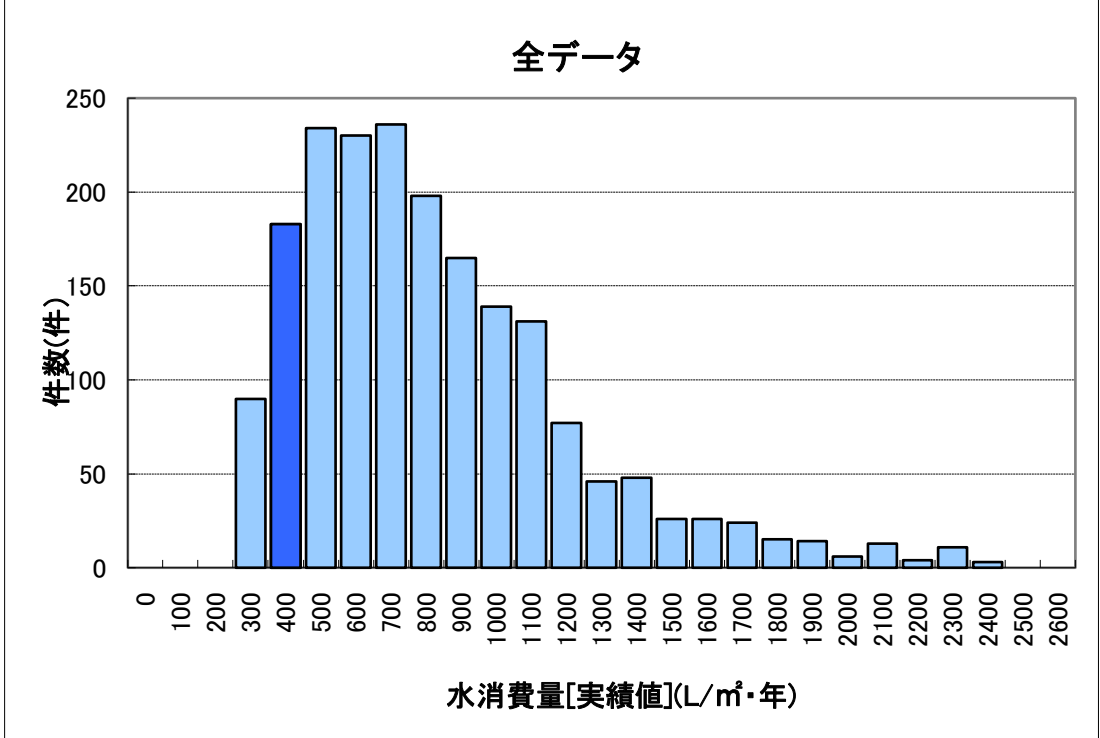
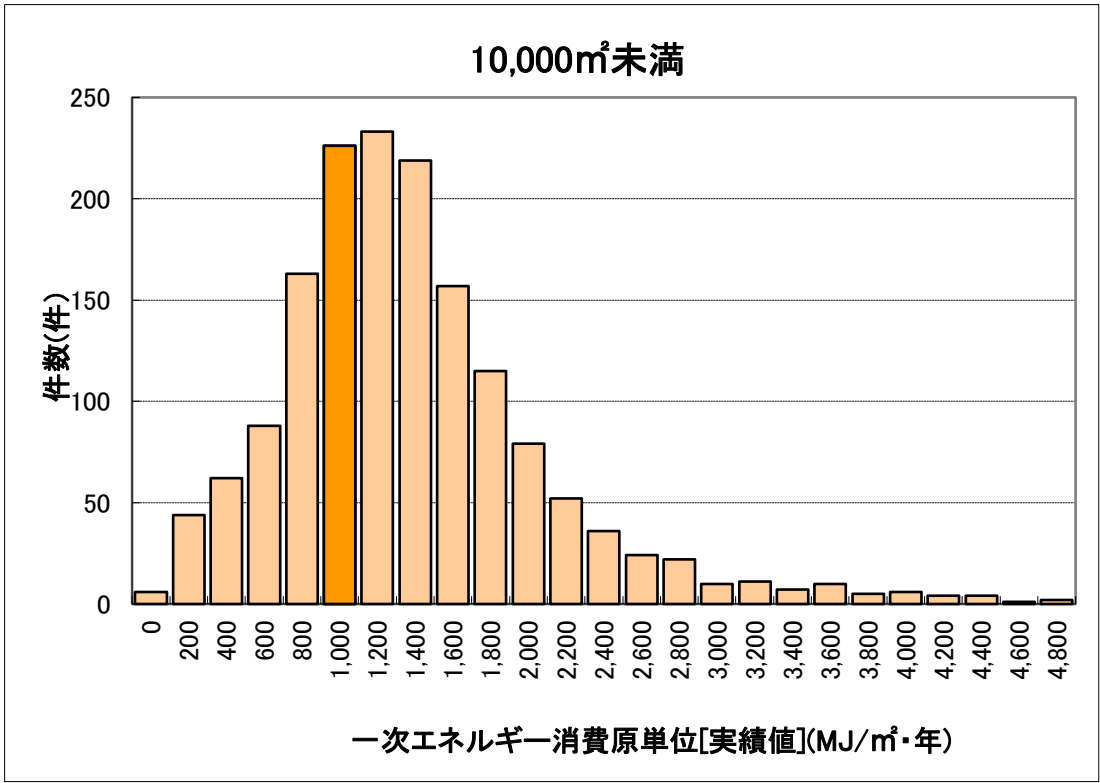
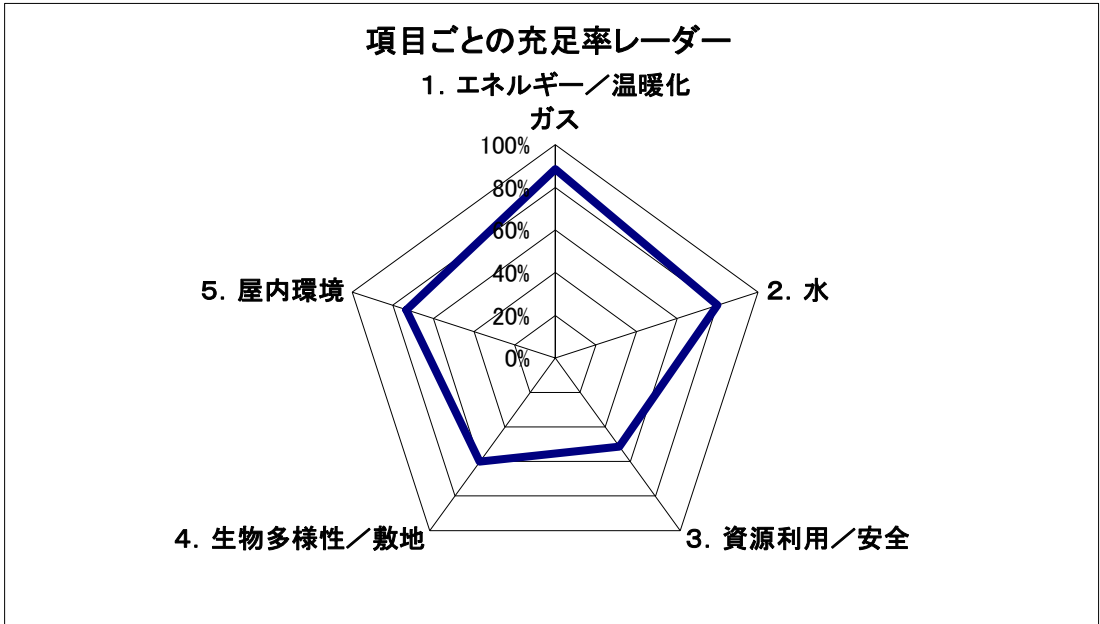
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合					
		根拠等:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	465.8	L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	818.0	L/m ² ・年
		根拠等:693L/年・㎡ < 818/年・㎡ < 975L/年・㎡			
	0	2.2 水使用量(仕様評価)			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	470.5	L/m ² ・年
		根拠等:470.53L/年・㎡ < 490L/年・㎡			
8.0	10	合計			

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:建築基準法に定められた耐震性を有する。			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等:取組なし。			
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	躯体材料にリサイクル材及び木材の使用はない。		
1.0		② 非構造材料	なし。	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等:築後経過年数:35年/今後躯体改修工事までの耐用年数:15年	経過年数+今後の想定耐用年数	50	年
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		
5.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等:(36年×1+ 40年×2+45年×1) /4=40.25... 40年	更新年数の平均値	40	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等:取組なし。	自給率向上の取組数	0	項目
2.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等:清掃設備の管理手順書、インスペクション記録	維持管理に関する取組数	5	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等:建築物円滑化基準項目の半分以上を満足していない。			
10.2	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		
4.0	10	4.1 生物多様性の向上			
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等:取組が0項目のためレベル2。しかし4.2が対象外となりレベル4。	②取組表による場合のポイント数	0	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			
[対策不要は対象外]		根拠等:土壌汚染対策法に基づく区域指定にないため、評価対象外。	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			
		根拠等:地下鉄本町駅 7出口から約210mに位置し徒歩約2分。	鉄道駅またはバス停からの距離	2	分圏内
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等:リスクは3種類だが、1種類のリスクに対し防災対策を実施している。	リスクの合計数	3	種類
12.0	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		
		建築物環境衛生管理基準に準拠している。(例外的な場合は除く)			
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:82.75㎡/ 620.3㎡= 0.1352 → 10% < 13.5% < 15%	開口率	13.5	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等:取組なし。	昼光利用設備	0	種類
5.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等:42.72㎡であり居室床面積の1/15以上。	自然換気有効開口面積	42.7	㎡
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等:執務者が屋外の情報を得られるよう窓が配置されている。	天井高	2.5	m以上
11.0	15	合計			

EDGE備後町



環境性能の特徴