

CASBEE®-不動産

【オフィス】

評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版

v1.11

建物概要

建物名称	朝日生命道修町ビル	敷地面積	1,210	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪市東区道修町1丁目5-18	建築面積	1,025	m ²	評価の実施日	2025年9月2日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積(評価対象分)	8060	m ²	作成者	小崎 麻莉菜
建物用途	事務所	階数	地上10F 地下1F		不動産評価員番号	ふ-001450-29
竣工年月	1987年3月20日	構造	RC造		確認日	2025年9月2日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	-	人	確認者	小崎 麻莉菜
部分評価の場合の特記事項	-	年間使用時間	-	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001450-29

評価結果

78.7	/100	合計	ホールライフカーボンの評価			
(得点 / 満点)						
S ランク:★★★★★	≧ 78					
A ランク:★★★★	≧ 66					
B+ランク:★★★★	≧ 60					
B ランク:★★★	≧ 50					
ポイント是小数点第1位までの表示とする			取組項目数: A1-A5	-	B1,B3-B5	2
			B6-B7	1	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	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		
0.0	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)	967 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		
		根拠等:C/S=0.57	一次エネルギー(計画値)	967.4 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	99.1 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	33.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		
		根拠等:2024/6～2025/5 実績値による	一次エネルギー(実績値)	967.4 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	99.1 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	33.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・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(間接利用)		
		根拠等:-	利用率	- %
33.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	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		
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等:計算ソフトによる	水使用量(目標値)	395.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等:2024/6～2025/5 実績値による	水使用量(実績値)	395.0 L/m ² ・年
10.0	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		: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: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:-		
3.0	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	
		① 躯体材料		
3.0		② 非構造材料	フロアリュームの採用	リサイクル材品目数(非構造材)
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない	1 品目
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等:等級1相当	経過年数+今後の想定耐用年数	- 年
1.6	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	
3.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等:別紙計算書による	更新年数の平均値	21 年
1.0		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	- 項目
1.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等:-	維持管理に関する取組数	- ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等:-		
10.7	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		: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		
10.0	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:特定外来生物、未判定外来生物を使用しない	なし	
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生		
[対策不要は対象外]		根拠等:対策不要	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
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:公共交通機関より徒歩2分圏内	鉄道駅またはバス停からの距離	2 分圏内
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		
		根拠等:リスク3種類	リスクの合計数	3 種類
17.0	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		: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:建築物衛生管理法による空気質測定実施記録	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:別紙計算書による	開口率	11.1 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等:-	昼光利用設備	- 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等:別紙計算書による	自然換気有効開口面積	0.1 m ²
1.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等:-	天井高	- m以上
8.0	15	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
3.0	5	取組数	- 項目
↑評価しない場合は空欄		A1-A5	- 項目
		B6-B7	1 項目
		B3-B5)長寿命建物として修繕、更新、改修／修繕、更新、改修の継続的な実施	2 項目
		B1,B3-B5	- 項目
		C1-C4	- 項目

朝日生命道修町ビル

