

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	パークモダン住之江公園	敷地面積	3,591 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市	建築面積	952 m ²	評価の実施日	2025年10月1日
用途地域	第一種住居地域、準防火地域	延床面積	7,083 m ²	作成者	若山 香保
建物用途	共同住宅	地上10F		不動産評価員番号	ふ-001182-27
竣工年月	1994年2月18日	階数		確認日	2025年10月1日
直近の大規模改修実施年月		構造	RC造	確認者	若山 香保
		平均居住人員	376 人	不動産評価員番号	ふ-001182-27
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果									
67.2 /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:★★★★★		≧	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									
				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	最大加点点	必須項目	指標（*は参考値）	評価値	
適合	加点点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)	243	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)	245.4	MJ/m ² ・年
		根拠等:実績値より	二次エネルギー(*)	25.1	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	10.8	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		
		根拠等:エネルギー消費量実績値一覧参照	一次エネルギー(実績値)	245.4	MJ/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(*)	25.1	kWh/m ² ・年
		GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)	GHG排出量(*)	10.8	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策		
		根拠等: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:			
24.0	30.0	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	水使用量(目標値)	44.0	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:取組なし	取組数	0	項目
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等:実績値より	水使用量(実績値)	44.5	L/m ² ・年
5.0	10	合計			

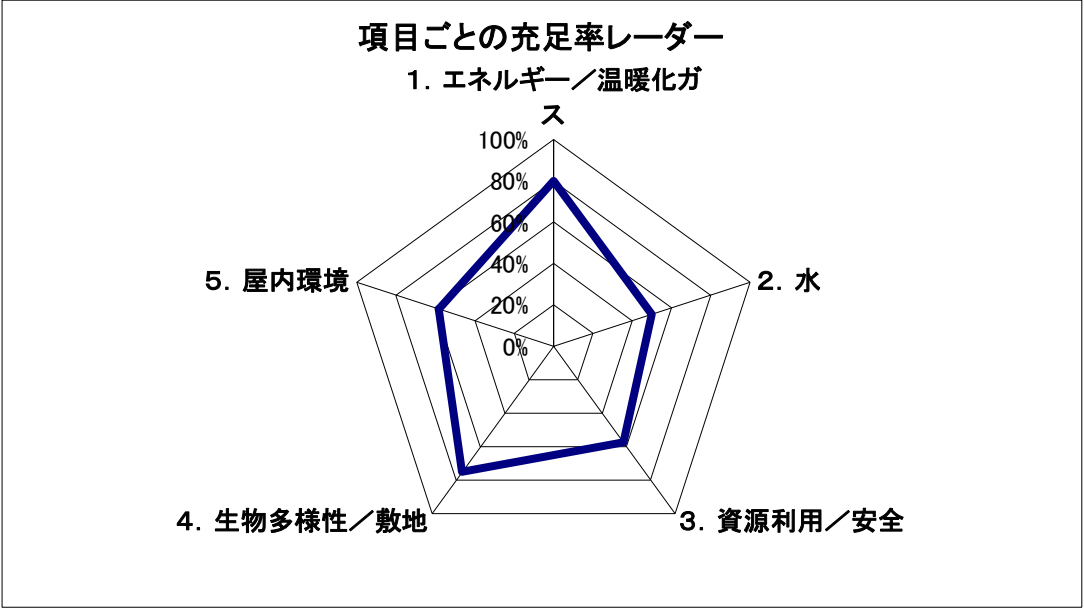
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等:新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等:建築基準法に定められた耐震性を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等:導入なし			
3.2	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	用いていない		
4.0		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)	2 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
	加点点1	根拠等:1)、2)、6)	取組数	3	ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等:建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年数		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		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等:計算式より	更新年数の平均値	20	年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等:4)	自給率向上の取組数	1	項目
2.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等:1)、6)	維持管理に関する取組数	4	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等:			
11.5	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	なし		
8.0	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:1)、3)	②取組表による場合のポイント数	2	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汚染除去等の区域指定にない	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:バス停 新北島四丁目 徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	3	分圏内
		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		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等:リスクの合計数4種、液状化の対策を実施している	リスクの合計数	4	種類
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		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			
1.6	3	5.1.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等:計算式より	開口率	12.4	%
3.0		5.1.1.2 屋光利用設備			
		根拠等:屋光利用設備がある	屋光利用設備	1	種類
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			
		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窓の設置	天井高	2.4	m以上
		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			
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等:レベル2を満たさない			
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:エントランスセキュリティ、ITVカメラ監視			
11.6	20	合計			

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

パークモダン住之江公園



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準に適合している。
- ・非構造材料にリサイクル資材を使用している。
- ・公共交通機関（バス停）から徒歩3分圏内であり、利便性が高い。