

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版

評価結果

v1.11

建物概要

建物名称	御堂筋フロンティア	敷地面積	1,808 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市北区曽根崎新地1-13-22	建築面積	1,032 m ²	評価の実施日	2025年11月11日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積(評価対象分)	18,201 m ²	作成者	銚田 真理
建物用途	事務所	階数	地上20F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-001644-30
竣工年月	2010年1月5日	構造	S造	確認日	2025年11月11日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	2,000 人	確認者	銚田 真理
部分評価の場合の特記事項	-	年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001644-30

評価結果

73.0 /100

(得点 / 満点)

合計

ホールライフカーボンの評価

評価しない

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 B6-B7

B1,B3-B5 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 省エネ基準クリア(1.2の実績がレベル3以上)、目標値設定、モニタリングを実施	一次エネルギー(目標値)	1,360 MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		
		根拠等 C/S=1,360/2,068=0.66≤0.68	一次エネルギー(計画値)	1,360.0 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	139.3 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	- kg-CO _{2eq} /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		
		根拠等 2024年7月～2025年6月 実績値による	一次エネルギー(実績値)	1,360.0 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	139.3 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	- 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 特になし	利用率	- %
30.0	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		
2.0	5	根拠等 目標値設定、モニタリングを実施、管理体制を構築	水使用量(目標値)	506.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等 計算値1109L/m ² ・年	水使用量(計画値)	1,109.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等 2024年7月～2025年6月 実績値による	水使用量(実績値)	506.0 L/m ² ・年
6.0	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		
5.0	5	根拠等 2010年竣工、新耐震基準に適合	なし	
5.0		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	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 超高層建築物として大臣認定を取得(損傷制御設計)		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 特になし		
4.0	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	主要構造部(場所打ちコンクリート杭)に高炉セメントを使用	
5.0		② 非構造材料	リサイクル資材を1品目使用(事務室:タイルカーペット)	リサイクル材品目数(非構造材)
3.0				1 品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 建築基準法に準拠	経過年数+今後の想定耐用年数	- 年
2.7	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 受変電25年,自家発電30年,空調機15年,ポンプ15-20年,受水槽25	更新年数の平均値	23 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等 1)排水ポンプへの電力供給	自給率向上の取組数	1 項目
2.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 3)業務手順、5)計画	維持管理に関する取組数	4 ポイント
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基準の半分以上を満たしている		
14.7	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		
4.0	10	根拠等 自ら導入していない	なし	
		4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 特になし	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		
		根拠等 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 地下鉄の駅より、徒歩8分圏内に立地している	鉄道駅またはバス停からの距離	8 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 該当するリスク:水害、液状化、津波、地震動	リスクの合計数	4 種類
11.0	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 建築物衛生管理基準に準拠	なし	
4.3	5	5.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
5.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等 開口率20%以上	開口率	31.3 %
3.0		5.1.2 星光利用設備		
		根拠等 特になし	星光利用設備	0 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 機械換気設備による換気	自然換気有効開口面積	0.0 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 事務室の天井高2.8m、かつ窓の設置	天井高	2.8 m以上
11.3	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
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

