

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v1.0

建物概要						
建物名称	住友生命新大阪北ビル	敷地面積	3,154.35	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市淀川区宮原4丁目1番14号	建築面積	2,744.18	m ²	評価の実施日	2025年9月11日
用途地域	商業地域（防火地域）	延床面積	26,954.34	m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	事務所	階数	地上13階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	1986年6月4日	構造	SRC造、一部RC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月	2004年12月	平均居住人員	1,600	人	確認者	
		年間使用時間	3,600	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果											
78.6 /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									
ポイントは小数点第1位までの表示とする											
				取組項目数：A1-A5		0		B1,B3-B5		0	
				B6-B6		0		C1-C4		0	

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		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 実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)	928.9	MJ/m ² ・年
1.0	加点点1				
25.0	25				
		1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	938.3	MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=938.3/2068.0=0.454 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.36として算出	二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	96.14 34.61	kWh/m ² ・年 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	938.3	MJ/m ² ・年
		根拠等 2023/4-2024/3実績値 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.36として算出	二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	96.14 34.61	kWh/m ² ・年 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)	利用率	0	%
		根拠等 フィジカルPPAを導入しているが、他拠点での余剰電力を受電するスキームのため、ビル使用料の1%未満			
34.0	35	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		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	418.8	L/m ² ・年
		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	747	L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(計画値)		
		根拠等	水計算ソフトによる		
		2023/4-2024/3実績値	水使用量(実績値)	418.8	L/m ² ・年
8.0	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		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	1986年築、新耐震基準に適合	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法に準拠		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	揺れを抑える装置を導入していない		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
1.0		① 躯体材料	導入なし		
		② 非構造材料	導入なし		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	0	品目
2.5	5	3.3 躯体材料の耐用年数	評価しない		
4.3		根拠等	品確法の等級1相当（建築基準法に準拠）	経過年数＋今後の想定耐用年数	
		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		
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	28	年
1.0		根拠等	受変電25、非常用発電35、水槽30、ポンプ類25、空調25、冷凍機25		
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0	項目
		根拠等	取組みなし		
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	11	ポイント
		根拠等	1), 2), 3), 4), 6)について取り組み		
		3.4.4 バリアフリー対策	基準を満たしていない		
		根拠等			
10.6	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 自ら導入していない。	なし		
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	1), 2), 3)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	3	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	要措置区域に該当しない	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	大阪メトロ御堂筋線・JR東海道線 新大阪駅から徒歩5分	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			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策				
		根拠等	水害：対策あり、液状化：対策あり、地震動：対策なし	リスクの合計数	3	種類
18.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価		最大加点点			指標	評価値
適合			必須項目	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。相対湿度について基準外の箇所があるが、加湿器の設置、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。		なし
3.0	5		5.1 星光利用	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	開口率計算	開口率	12.5 %
3.0			5.1.2 星光利用設備			
			根拠等	該当なし	星光利用設備	0 種類
4.0	5		5.2 自然換気性能			
			根拠等	開口率計算。1/16.2 ≥ 1/30	自然換気有効開口面積	31.5 m ²
1.0	5		5.3 眺望・視環境			
			根拠等	天井高2.4m、窓あり	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(加点点なし)	指標	評価値		
5		取組数	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

