

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【オフィス】(2021年SDGs対応)

v1.1

建物概要		評価項目		評価結果	
建物名称	パンフィックマークス肥後橋	敷地面積	1,299.09 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市西区江戸堀1丁目10番8号	建築面積	1,120.44 m ²	評価の実施日	2023年1月31日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	10,216.19 m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上9階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	1983年10月4日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	580 人	確認者	
		年間使用時間	4,380 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		指標		評価値	
79.0 /100	合計	S ランク:★★★★★	≧	78	
(得点 / 満点)		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		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目	: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		
適合	1.0	根拠等	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)	1,304.0 MJ/m ² ・年
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	1,317.2 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=1,317.2/2,068.0=0.637	二次エネルギー(*)	135.0 kWh/m ² ・年
			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(*)	54.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.405として算出		
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)	1,317.2 MJ/m ² ・年
		根拠等	2021/4-2022/3実績値	二次エネルギー(*)	135.0 kWh/m ² ・年
			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0.405として算出	CO2排出量(*)	54.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	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			
		根拠等	自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
33.0	35	合計			

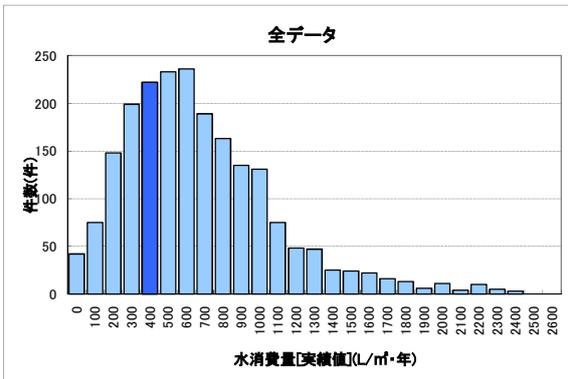
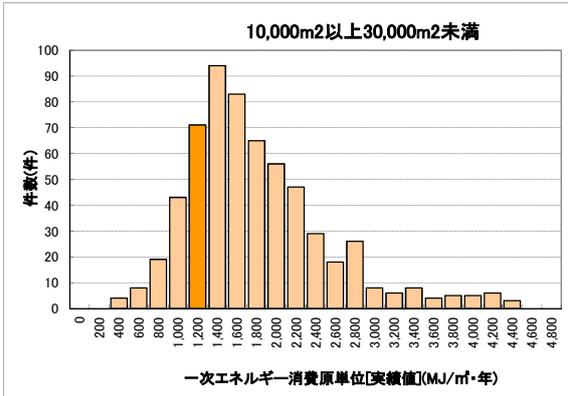
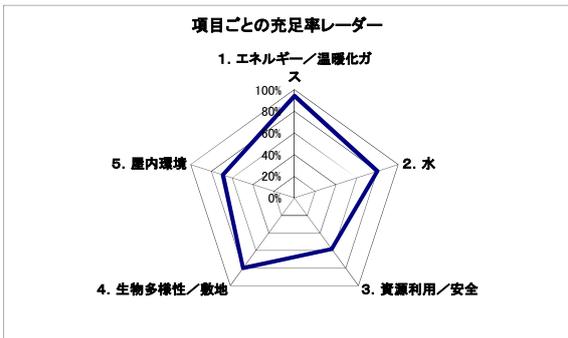
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
適合	3.0	根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	477.5 L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)		水使用量(計画値)	776.0 L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフトによる		
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	477.5 L/m ² ・年
		根拠等	2021/4-2022/3実績値		
8.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
適合	3.0	根拠等	1983年築、新耐震基準に適合	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	建築基準法に準拠		
		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	揺れを抑える装置を導入していない		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
		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	導入なし		
		② 非構造材料	ソーラートン使用	リサイクル材目数(非構造材)	1 品目
		3.2.2 廃棄物処理抑制	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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
4.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		更新年数の平均値	26 年
		根拠等	受変電30、非常用発電30、水栓30、空調20、ポンプ類20		
1.0		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		
4.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	10 ポイント
		根拠等	(2),(3),(4),(5),(6),(7)について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	基準を満たしていない		
11.7	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:特定外来生物・未判別外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
適合	8.0	根拠等	自ら導入していない。	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	(1),(5)について取り組み	②取組による場合のポイント	2 ポイント
4.2対象外の時は点数を倍)		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	根拠等	要措置区域に該当しない		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
5.0		根拠等	大阪メトロ四つ橋線 肥後橋駅から徒歩1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、液状化:対策あり、地震:対策なし	リスクの合計数	3 種類
16.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	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		
適合	3.3	根拠等	建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度と二酸化炭素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	
3.3	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		開口率	13.2 %
		根拠等	開口率計算		
4.0		5.1.2 昼光利用設備		昼光利用設備	1 種類
		根拠等	トップライトあり		
4.0	5	5.2 自然換気性能		自然換気有効開口面積	45.3 m ²
		根拠等	開口率計算。1/18.6≧1/30		
3.0	5	5.3 眺望・視環境		天井高	2.5 m以上
		根拠等	天井高2.5m、窓あり		
10.3	15	合計			

パンフィックマークス肥後橋



環境性能の特徴

- 優れた省エネルギー実績
- テナントと共同して省エネに取り組み
- 最寄駅から徒歩1分の交通利便性