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　　v1.11

建物概要

建物名称	CITY SPIRE 北梅田		敷地面積	441	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	290	m^2	評価の実施日	2026年4月1日
用途地域	準工業地域、準防火地域		延床面積（評価対象分	1,614	m^2	作成者	菅原　明子
建物用途	共同住宅		階数	地上8F		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2009年4月10日		構造	RC造		確認日	2026年4月15日
直近の大規模改修実施年月	—		平均居住人員	52	人	確認者	菅原　明子
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-001189-27

評価結果

68.1	/100	合計
（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

ホールライフカーボンの評価　　評価しない

取組項目数：A1-A5　　B1,B3-B5
B6-B7　　C1-C4

1. エネルギー／温暖化ガス

評価	最大加点		指標 (*は参考値)	評価値
適合		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		
	加点 1	根拠等：実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(目標値)	104 MJ/m^2・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位（計算値）		
		根拠等：実績値より	一次エネルギー(計画値)	104.7 MJ/m^2・年
			二次エネルギー(*)	10.7 kWh/m^2・年
			GHG排出量(*)	4.6 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 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76 GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh（電気）	一次エネルギー(実績値)	104.7 MJ/m^2・年
			二次エネルギー(*)	10.7 kWh/m^2・年
			GHG排出量(*)	4.6 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）		
		根拠等：導入していない	利用率	%
24.0	30.0	合計		

2. 水

評価	最大加点		指標	評価値
適合		必須項目 ；目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等：水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量（目標値）	9.5 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：特になし	取組数	項目
5.0	5	2.3 水使用量（実績値）		
		根拠等：水使用量実績値一覧参照	水使用量（実績値）	9.6 L/m^2・年
6.0	10	合計		

3. 資源利用／安全

評価	最大加点		指標	評価値
適合		必須項目 ；新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等：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：導入していない		
1.5	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		
1.0		② 非構造材料：用いていない	リサイクル材品目数(非構造材)	品目
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		
	加点 1	根拠等：1）	取組数	1 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		
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等：計算式参照	更新年数の平均値	15 年
1.0		3.4.2 設備（電力等）の自給率向上		
		根拠等：特になし	自給率向上の取組数	項目
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等：1）、2）、4）、5）、6）	維持管理に関する取組数	10 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等：特になし		
9.8	20	合計		

4. 生物多様性／敷地

評価	最大加点		指標	評価値
適合		必須項目 ；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		
		根拠等：特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	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）、3）、5）	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：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：中津駅　徒歩4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		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等：リスクの合計数が4種で、2種については有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	4 種類
17.0	20	合計		

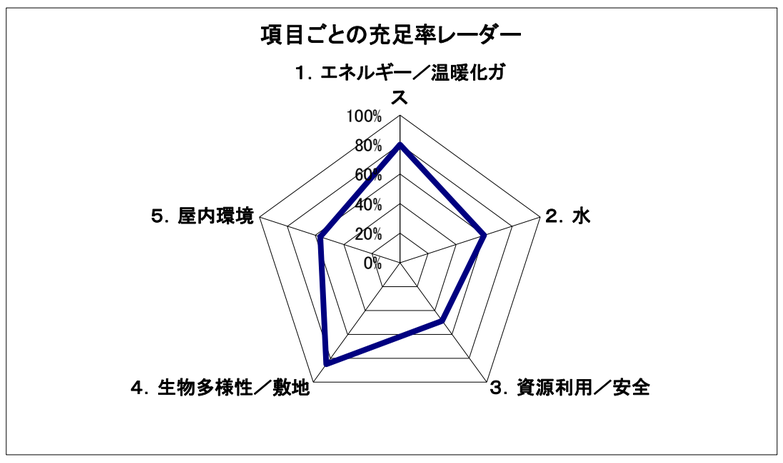
5. 屋内環境

評価	最大加点		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：質問票への適合	なし	
		5.1 自然利用		
2.3	3	5.1.1 昼光利用　5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1.1 自然採光		
		根拠等：計算式参照	開口率	26.6 %
3.0		5.1.1.2 昼光利用設備		
		根拠等：昼光利用設備がある	昼光利用設備	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		
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		
		根拠等：レベル2を満たさない	天井高	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：エントランスにセキュリティシステムの設置、かつITVカメラ監視		
11.3	20	合計		

6. ホールライフカーボンの評価【任意】

評価	最大(加点なし)		指標		評価値
	5	根拠等：	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

無断転載禁止



環境性能の特徴

・エネルギーの計算値/実績値、水使用の実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
・新耐震基準を満たしている。
・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
・徒歩4分圏内に交通公共機関（鉄道駅）があり利便性が高い。
・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。

無断転載禁止