

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	アーバンBLD心斎橋【事務所部分】	敷地面積	1,165 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市中央区西心斎橋1-5-5	建築面積	1,097 m ²	評価の実施日	2026年6月29日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積(評価対象分)	8799.747 m ²	作成者	安達 聡子
建物用途	事務所	階数	地下2F 地上12F	不動産評価員番号	ふー000483-28
竣工年月	1981年2月14日	構造	SRC造・RC造	確認日	2026年6月29日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	267 人	確認者	高田 千春
部分評価の場合の特記事項	建物全体延床面積12,931.743㎡	年間使用時間	2,679 時間/年	不動産評価員番号	ふー000483-28

評価結果									
70.9 /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-B7		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	指標	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	一次エネルギー(目標値)	1,364 MJ/m ² ・年
1.0	加点点 1	根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング実施(年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築(テナントとの取組含む)	一次エネルギー(計画値)	1,364.0 MJ/m ² ・年
19.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値との比較	二次エネルギー(*)	139.7 kWh/m ² ・年
		根拠等	C/S=0.813	GHG排出量(*)	57.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	実績値を使用	一次エネルギー(実績値)	1,362.0 MJ/m ² ・年
		根拠等		二次エネルギー(*)	139.6 kWh/m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	GHG排出量(*)	57.9 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率		— %
		根拠等	特になし		
26.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	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)	667.0 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	計算値:297L/㎡・年	水使用量(計画値)	297.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	実績値を使用	水使用量(実績値)	696.8 L/m ² ・年
		根拠等			
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	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	
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	耐震改修により一定の安全性を有する Is値≧0.6		
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		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法に則った耐震性を有する		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	建物全体にオイルダンパーを使用		
		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	特になし	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0		② 非構造材料	天井材にソーラトンを採用		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	50 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	更新年数の平均値	22.5 年	
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		項目
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	7	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	環境配慮への取組・業務手順・インスペクション・業務員への教育・EMS(ISO14001)。年間ガラス清掃のスケジュール計画あり		
13.3	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点点	必須項目	指標	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	
4.0	10	4.1 生物多様性の向上	自ら特定外来生物等を導入していない。		
4.2対象外の時は点数を倍		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	土壌汚染対策法の要措置区域にない	なし	
[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	大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線心斎橋駅から徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0		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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料	リスクの合計数	2 種類
		根拠等	高潮、地震リスク該当、免震・制震オイルダンパーの設置あり。		
13.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点点	必須項目	指標	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	
4.6	5	5.1 屋光利用	空気環境測定報告書による		
5.0		5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.2 屋光利用設備	開口率:20%≦開口率	開口率	24.1 %
3.0	5	5.2 自然換気性能	1F東側入口での高所からの屋光利用	屋光利用設備	1 種類
3.0		5.3 眺望・視環境	機械換気のみ	自然換気有効開口面積	㎡
10.6	15	根拠等	事務室天井高2.5mであり、十分な視環境を有する	天井高	2.5 m以上
		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	指標	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

