

CASBEE<sup>®</sup>-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         | HK淀屋橋ガーデンアベニュー      | 敷地面積   | 2,170.79    | m <sup>2</sup> | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 大阪府大阪市中央区伏見町四丁目3番9号 | 建築面積   | 1,257.55    | m <sup>2</sup> | 評価の実施日   | 2026年7月9日   |
| 用途地域         | 商業地域、防火地域           | 延床面積   | 14833.70    | m <sup>2</sup> | 作成者      | 高岸 佑季       |
| 建物用途         | 事務所                 | 階数     | 地上14F、地下1F  |                | 不動産評価員番号 | ふ-001427-28 |
| 竣工年月         | 2015年7月24日          | 構造     | SRC造、RC造、S造 |                | 確認日      | 2026年7月9日   |
| 直近の大規模改修実施年月 |                     | 平均居住人員 | 1,800       | 人              | 確認者      | 東 晃司        |
|              |                     | 年間使用時間 |             | 時間/年           | 不動産評価員番号 | ふ-001011-26 |

| 評価結果                |  |    |    |                                                                                   |  |                      |  |          |  |
|---------------------|--|----|----|-----------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|--|----------|--|
| 86.1 /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                                                                       |  | <input type="text"/> |  | B1,B3-B5 |  |
|                     |  |    |    | B6-B6                                                                             |  | <input type="text"/> |  | 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                                             | (*)は参考値      | 評価値                                          |
| 適合             |       |                         |                                                |              |                                              |
| 1.0            | 加点点   | 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) | 1,156.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年                 |
| 25.0           | 25    | 1.1 使用・排出原単位(計算値)       | 根拠等                                            | 一次エネルギー(計画値) | 1,156.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |       | 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、運用管理体制構築、テナントとの共同取組 | 二次エネルギー(*)   | 149.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |       | 統計平均値と実績値から算出 C/S=0.559 |                                                | GHG排出量(*)    | 39.4 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
| 5.0            | 5     | 1.2 使用・排出原単位(実績値)       | 根拠等                                            | 一次エネルギー(実績値) | 1,156.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |       | 根拠等                     | 実績値から算出                                        | 二次エネルギー(*)   | 149.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |       |                         |                                                | GHG排出量(*)    | 39.4 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・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                     | 導入無                                            |              |                                              |
| 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   |       |                |                         |           |                           |
| 4.0  | 5     | 2.1 水使用量(計算値)  | 根拠等                     | 水使用量(目標値) | 505.1 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |       | 根拠等            | 目標設定、モニタリング実施、運用管理体制の構築 | 水使用量(計画値) | 675 L/m <sup>2</sup> ・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                     | 水使用量(実績値) | 505.1 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |       | 根拠等            | 実績から算出                  |           |                           |
| 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         |       |                                        |                                     |                            |        |
| 5.0        | 5     | 3.1 高耐震・免震等                            | 根拠等                                 | なし                         |        |
| 4.0        |       | 3.1.1 耐震性                              | 根拠等                                 | 新耐震基準への適合                  |        |
|            |       | 3.1.2 免震・制震・制振性能                       | 根拠等                                 | 保有水平耐力余裕度1.25を確保           |        |
| 5.0        |       |                                        | 根拠等                                 | 制震性能の導入                    |        |
| 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                         |                            |        |
| 5.0        |       | ① 躯体材料                                 | 高炉セメント                              | リサイクル材品目数(非構造材)            | 1 品目   |
| 3.0        |       | ② 非構造材料                                | ビニル系床材                              |                            |        |
|            |       | 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                                 | 経過年数＋今後の想定耐用年数             |        |
|            |       | 根拠等                                    | 建築基準法に定める対策を講ずる                     | 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 |        |
| 3.4        | 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 |                                     |                            |        |
| 3.8        |       | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔                    | 根拠等                                 | 更新年数の平均値                   | 22 年   |
|            |       | 根拠等                                    | 発電機30年、受変電設備25年、空調機15年・水槽25年・ポンプ15年 |                            |        |
| 4.0        |       | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    | 根拠等                                 | 自給率向上の取組数                  | 3 項目   |
|            |       | 根拠等                                    | ①重要負荷へ給電②非常用発電機の稼働時間24時間以上③通信途絶対策   |                            |        |
| 2.0        |       | 3.4.3 維持管理                             | 根拠等                                 | 維持管理に関する取組数                | 5 ポイント |
|            |       | 根拠等                                    | ③業務手順④インスペクション                      |                            |        |
| 4.0        |       | 3.4.4 バリアフリー対策                         | 根拠等                                 |                            |        |
|            |       | 根拠等                                    | 移動円滑化基準を満たす                         |                            |        |
| 15.5       | 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              |       |                           |                                 |                 |        |
| 10.0            | 10    | 4.1 生物多様性の向上              | 根拠等                             | なし              |        |
| (4.2対象外の時は点数を倍) |       | 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 |                 |        |
| 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                             | ②取組表による場合のポイント数 | 3 ポイント |
| [対策不要は対象外]      |       | 根拠等                       | ②生態空間創出③自然植生配慮⑤生物資源利用           |                 |        |
| 5.0             | 5     | 4.3 公共交通機関の接近性            | 根拠等                             | なし              |        |
| 5.0             |       | 4.3.1 公共交通機関の接近性          | 根拠等                             | 鉄道駅またはバス停からの距離  | 8 分圏内  |
|                 |       | 根拠等                       | 淀屋橋駅から徒歩2分                      |                 |        |
|                 |       | 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                             | リスクの合計数         | 4 種類   |
|                 |       | 根拠等                       | リスク有:①水害②液状化③津波④地震動             |                 |        |
|                 |       |                           | 対策有:①水害②液状化④地震動                 |                 |        |
| 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の準拠                     |  |    |  | なし         |  |      |     |
| 3.6     |  | 5     |  | 5.1 昼光利用     |  | 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3        |  |    |  |            |  |      |     |
| 4.0     |  |       |  | 5.1.1 自然採光   |  |                                  |  |    |  |            |  |      |     |
|         |  |       |  | 根拠等          |  | 3階事務所で計算 床面積1118.49㎡ 採光面積205.92㎡ |  |    |  | 開口率        |  | 18.4 | %   |
| 3.0     |  |       |  | 5.1.2 昼光利用設備 |  |                                  |  |    |  |            |  |      |     |
|         |  |       |  | 根拠等          |  | 導入無                              |  |    |  | 昼光利用設備     |  | 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のみ換気                    |  |    |  | 自然換気有効開口面積 |  |      | ㎡   |
| 4.0     |  | 5     |  | 5.3 眺望・視環境   |  |                                  |  |    |  |            |  |      |     |
|         |  |       |  | 根拠等          |  | 事務室天井高2.8m以上 窓有                  |  |    |  | 天井高        |  | 2.7  | m以上 |
| 10.6    |  | 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) | 根拠等 | 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  |

HK淀屋橋ガーデンアベニュー

