

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		評価の段階	
建物名称	グランフロント大阪 南館・タワーA	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市北区大深町4番20号	評価の実施日	2022年8月16日
用途地域	商業地域、防火地域	作成者	林原 大士
建物用途	事務所	不動産評価員番号	ふ-000878-25
竣工年月	2013年3月18日	確認日	-
直近の大規模改修実施年月	-	確認者	-
		不動産評価員番号	-
敷地面積	10,571 m ²		
建築面積	8,610 m ²		
延床面積	129,594 m ²		
階数	地下3F、地上38F		
構造	S造、一部SRC造RC造		
平均居住人員	10,514 人		
年間使用時間	3,900 時間/年		

評価結果		S ランク:★★★★		78
85.6	/100	合計	A ランク:★★★★	66
(得点)	(満点)		B+ランク:★★★	60
			B ランク:★★	50

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合	1.0	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(目標値)	1,981 MJ/m ² ・年
22.0	25	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 1.2の実績値レベル4となり適合、2019年度比▲1%目標、モニタリング・運用管理体制図・共同省エネ対策有り	一次エネルギー(計画値)	1,778.3 MJ/m ² ・年
		根拠等: C/S=1778.3/2526=0.704≤0.72	二次エネルギー(*)	182.3 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	66.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,778.3 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2021年度の実績値を用いて評価、二次Eg=一次Eg/9.76として算出、CO2排出量算出係数は0.340kg-CO2/kWh(電気)、0.0499kg-CO2/MJ(ガス)、0.0693kg-CO2/MJ(A重油)	二次エネルギー(*)	182.3 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	66.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
		根拠等: 自然エネルギー	1.4 自然エネルギー	
		根拠等: 自然エネルギーの比率<1%	利用率	0.0 %
30.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	523.3 L/m ² ・年
		根拠等: 目標設定、モニタリング、運用管理体制 2019年度比▲1%目標、モニタリング・運用管理体制図有り	水使用量(計画値)	424.6 L/m ² ・年
		根拠等: 算定ソフト利用、一部統計値を使用		
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
		根拠等: 2021年度の実績値を用いて評価	2.3 水使用量(実績値)	441.5 L/m ² ・年
10.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

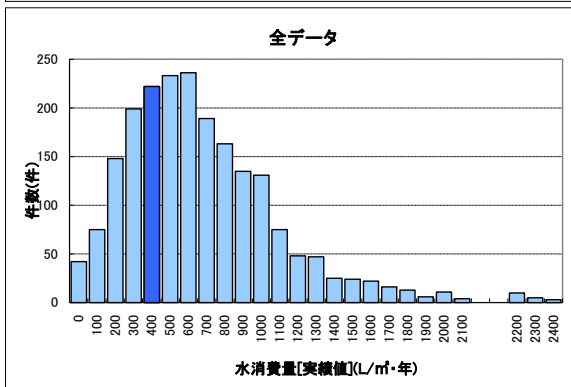
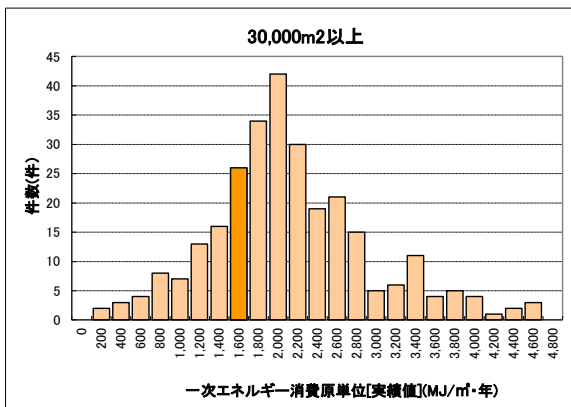
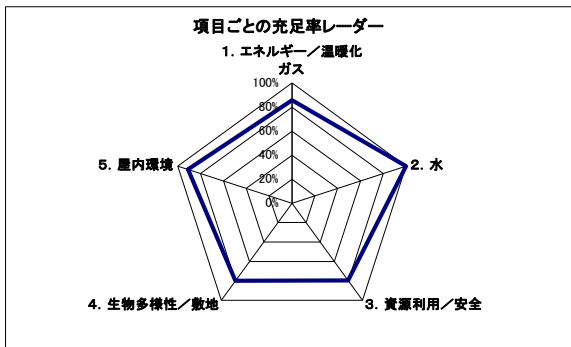
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	3.1 高耐震・免震等	なし	
5.0	5	根拠等: 新耐震基準への適合またはIs値、If値 新耐震基準に適合		
		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等: 損傷制御設計が行われている		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 建物全体に制振装置を導入している		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	主要構造部にリサイクル資材を用いていない	
		② 非構造材料	パーティクルボード、デッキ材	リサイクル材品目数(非構造材) 2 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	経過年数+今後の想定耐用年	- 年
		根拠等: 建築基準法に定める対策が講じられている		
4.4	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	1,1,3,4,2,3,4,3の平均	
4.7		根拠等: 特高受変電30, 受変電35, 発電機30, 空調機20, 水槽30, ポンプ20	更新年数の平均値	28 年
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	4 項目
		根拠等: 1~4の取組みが行われている		
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
		根拠等: 2~5の取組みが行われている		
5.0		3.4.4 バリアフリー対策	移動等円滑化誘導基準を満たしている	
15.9	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	8.0	4.1 生物多様性の向上	なし	
		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 外来生物法を遵守、自ら導入していないことを確認		
8.0	10	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント	2 ポイント
		根拠等: 1,5の取組みが行われている		
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性	なし	
		根拠等: 土壤汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定外		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	2 分圏内
		根拠等: 西日本旅客鉄道「大阪」駅より徒歩2分		
3.0	5	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	
		根拠等: 該当リスク4種(水害、液状化、津波、地震動)、対策:重要機器を中間階に設置、杭基礎、制振装置	リスクの合計数	4 種類
16.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	4.7	5.1 星光利用	なし	
		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 感染症対策で換気を高めている場所があり一部基準値を満たさないが、随時空調の保全整備を行っている		
4.7	5	5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
5.0		根拠等: 有効面積601.96nV基準層2683.46m ² =22.4%≥20%	開口率	22.4 %
4.0		5.1.2 星光利用設備	根拠等: トップライト	星光利用設備 1 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等: 窓の閉開不可、有効開口50a ² /m ² 以上	自然換気有効開口面積 15.4 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等: 基準階天井高2.8m、十分な屋外情報が得られる窓を設置	天井高 2.7 m以上
13.7	15	合計		



環境性能の特徴

- ・適切な運営管理によりエネルギー消費実績値が抑えられている。
- ・新耐震基準を満たす。
- ・構造評定を得ており、損傷制御設計が行われている。
- ・制振装置を導入しており、内部設備保護が図られている。
- ・設備(電力等)自給率向上の取組が充実しており災害時の信頼性が高い。
- ・公共交通機関(駅)から徒歩2分圏内の立地で利便性が高い。
- ・液状化、水害等の災害リスクに該当するが、支持層までの既成杭により対策が講じられている。また、主要な機械室を中間層に配置している。

CASBEE[®]-不動産

【店舗】

評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【店舗】(2021年SDGs対応版)

v1.1

建物概要		評価の段階	
建物名称	グランフロント大阪 南館・タワーA	敷地面積	10,571 m ²
建設地	大阪府大阪市北区大深町4番20号	建築面積	8,610 m ²
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	58,249 m ²
建物用途	店舗	階数	地下3F、地上38F
竣工年月	2013年3月18日	構造	S造、一部SRC造RC造
直近の大規模改修実施年月	-	常勤者・来場者	2318・54333 人
		年間使用日数	363 日/年
		評価の実施日	2022年8月16日
		作成者	林原 大士
		不動産評価員番号	ふ-000878-25
		確認日	-
		確認者	-
		不動産評価員番号	-

評価結果		S ランク:★★★★		78
86.7	/100	A ランク:★★★★		66
(得点 / 満点)		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

評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合	1.0	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(目標値)	3,269 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(計画値)	2,638.0 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	270.3 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	99.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	一次エネルギー(実績値)	2,638.0 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	270.3 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	99.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
33.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	4.0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	2,431.5 L/m ² ・年
		2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	2,490.1 L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	1,416.2 L/m ² ・年
9.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

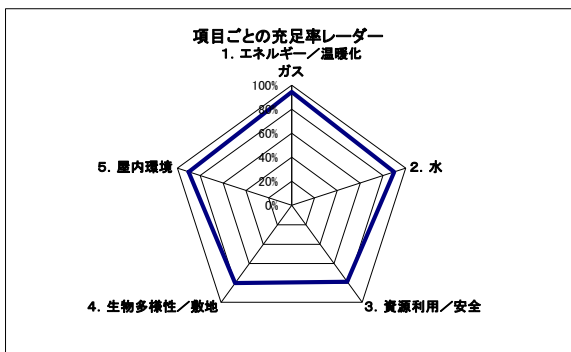
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	3.1 高耐震・免震等	なし	
5.0	5	3.1.1 耐震性		
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
7.5	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率		
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	取組数	9 ポイント
4.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	- 年
4.2	5	3.4 主要設備機器の更新必要間隔/設備の自給率向上/維持管理	更新年数の平均値	28 年
4.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	4 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
4.0		3.4.4 バリアフリー対策		
19.7	25	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	8.0	4.1 生物多様性の向上		
8.0	10	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
0.0	0	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	鉄道駅またはバス停からの距離	2 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		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	4 種類
16.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	4.0	5.1 屋光利用		
4.0	4	5.1.1 自然採光	開口率	17.7 %
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1 種類
3.0	4	5.2 自然換気性能		
2.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	3.0 m以上
9.0	10	合計		



環境性能の特徴

- ・新耐震基準を満たす。
- ・構造評定を得ており、損傷制御設計が行われている。
- ・制震装置を導入しており、内部設備保護が図られている。
- ・設備(電力率)自給率向上の取組が充実しており災害時の信頼性が高い。
- ・公共交通機関(駅)から徒歩2分圏内の立地で利便性が高い。
- ・液状化、水害等の災害リスクに該当するが、支持層までの既成杭により対策が講じられている。
- ・また、主要な機械室を中間層に配置している。
- ・外壁の開口部が大きく、採光を十分にとることができる。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄