

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

評価結果

建物概要							
建物名称	京橋フロントビル	敷地面積	1,063	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	大阪府大阪市都島区	建築面積	657	m ²	評価の実施日	2024年6月25日	
用途地域	商業地域、準防火地域	延床面積	5337.48	m ²	作成者	米田 拓朗	
建物用途	事務所	階数	地上9F		不動産評価員番号	ふ-001471-29	
竣工年月	2000年2月9日	構造	S造		確認日	2024年9月24日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人		確認者	米田 拓朗	
		年間使用時間	時間/年		不動産評価員番号	ふ-001471-29	

評価結果									
79.7 /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									

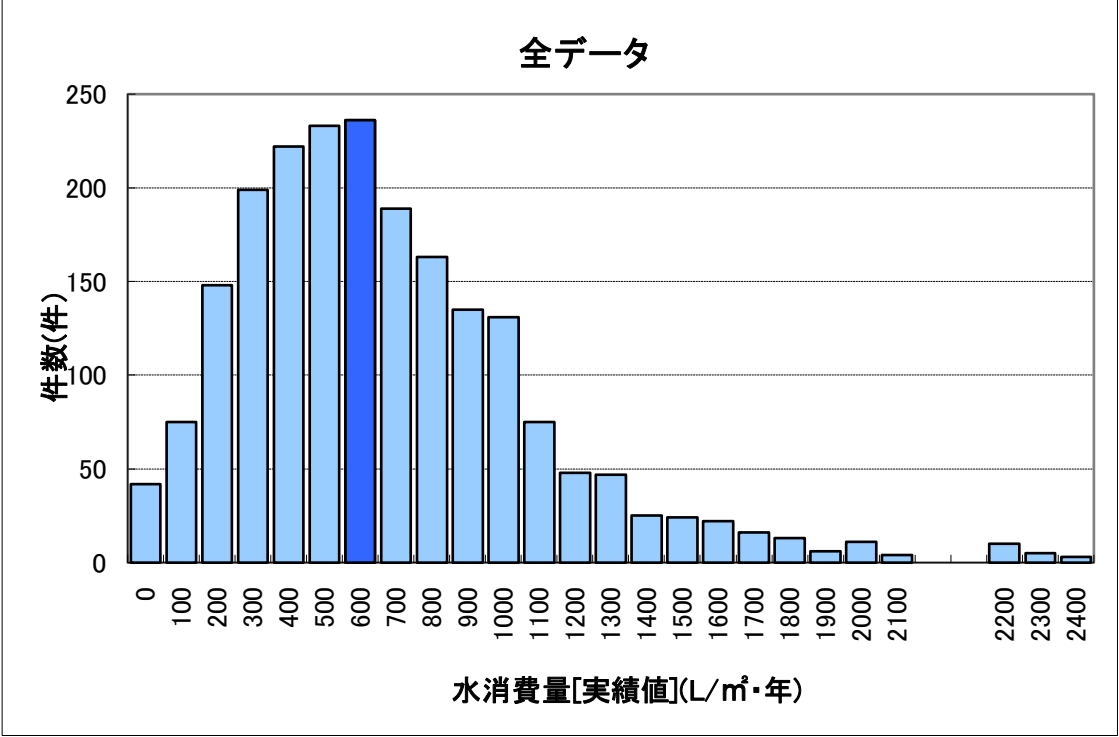
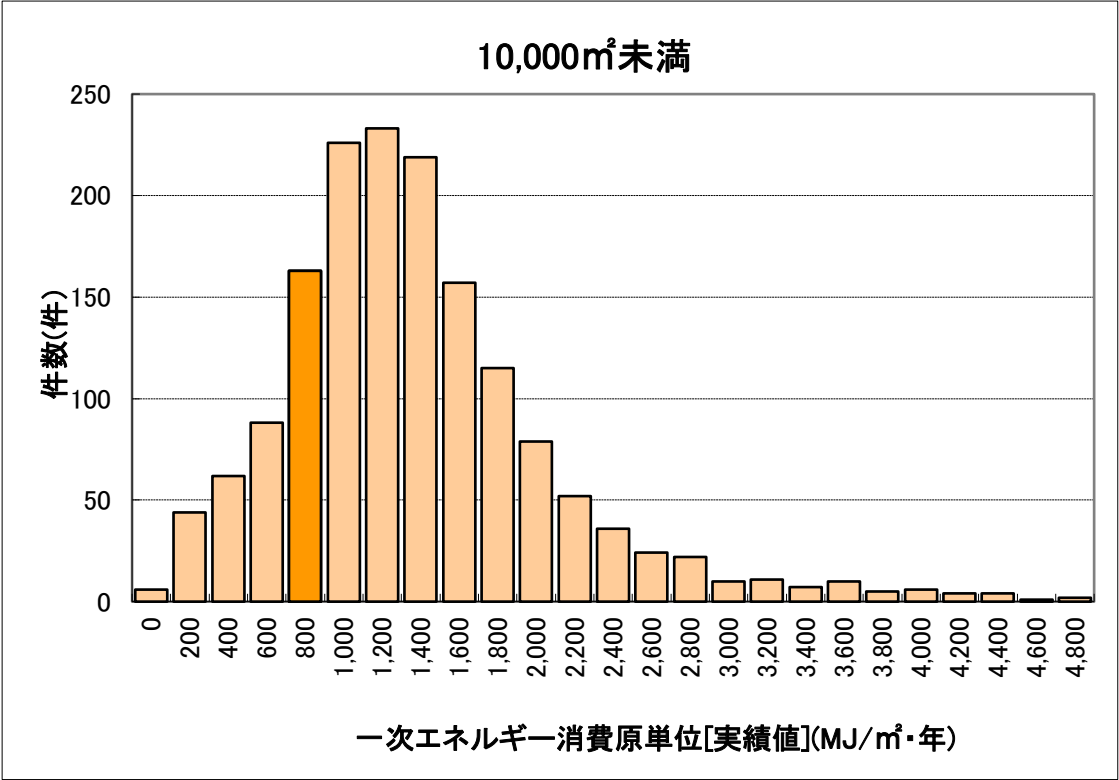
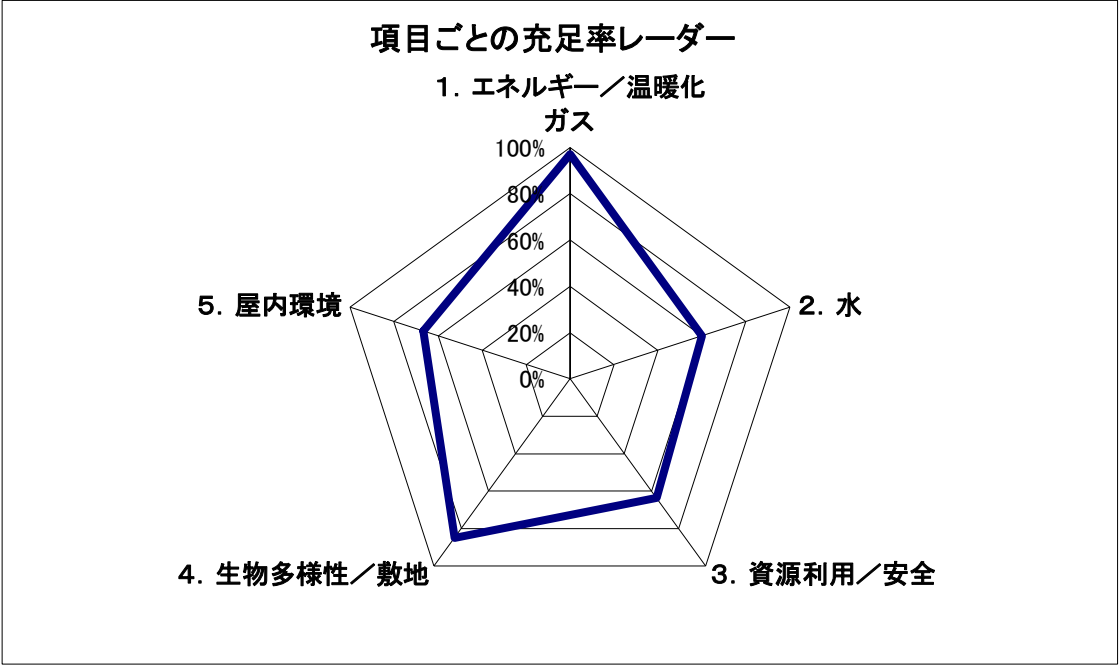
1. エネルギー／温暖化ガス							
評価	最大加	必須項目	指標	(*)は参考値)	評価値		
適合		:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制					
1.0	加	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定、テナントと共同で省エネに取組み	一次エネルギー(目標値)		905	MJ/m ² ・年	
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		914.2	MJ/m ² ・年	
		実績値より	二次エネルギー(*)		93.7	kWh/m ² ・年	
			CO ₂ 排出量(*)		44.7	kg-CO ₂ /m ² ・年	
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)		914.2	MJ/m ² ・年	
		エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)		93.7	kWh/m ² ・年	
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	CO ₂ 排出量(*)		44.7	kg-CO ₂ /m ² ・年	
		CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)					
	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					
		導入していない	利用率			%	
34.0	35	合計					

2. 水							
評価	最大加	必須項目	指標		評価値		
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制					
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)		690.5	L/m ² ・年	
		オフィス水計算ソフト参照	水使用量(計画値)		939.0	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)	水使用量(実績値)		697.5	L/m ² ・年	
6.0	10	合計					

3. 資源利用／安全							
評価	最大加	必須項目	指標		評価値		
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値					
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし				
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				
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能					
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制					
5.0		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	リサイクル資材を使用している				
		② 非構造材料	地域材を使用している				
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない				
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数					
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／バリアフリー	経過年数＋今後の想定耐用年数			年	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均				
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値		20	年	
3.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数		0	項目	
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数		7	ポイント	
12.7	20	合計					

4. 生物多様性／敷地							
評価	最大加	必須項目	指標		評価値		
適合		: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					
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし				
[4.2対象外の時は点数を倍]		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	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]		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	鉄道駅またはバス停からの距離		8	分圏内	
		京橋駅 徒歩3分					
2.0	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				
		4.4 自然災害リスク対策					
		リスクの合計数が2種で特段の防災対策を行っていない	リスクの合計数		2	種類	
17.0	20	合計					

5. 屋内環境							
評価	最大加	必須項目	指標		評価値		
適合		:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合					
2.0	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3				
1.0		5.1.1 自然採光	開口率		9.2	%	
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備		1	種類	
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積		34.4	m ²	
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高		2.5	m以上	
10.0	15	合計					



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用計算値・実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準に適合している。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・公共交通機関(鉄道駅)から徒歩8分圏内であり、利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も比較的良好である。