

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対応版) v1.2.1

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	肥後橋センタービル	敷地面積	2,860 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市西区江戸堀1丁目9-1	建築面積	1,409 m ²	評価の実施日	2024年12月9日
用途地域	商業地域、防火/準防火地域	延床面積	24556.71 m ²	作成者	水野 佑理
建物用途	事務所、店舗	階数	地上19F、地下2F	不動産評価員番号	ふ-000660-26
竣工年月	1977年5月	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	1,200 人	確認者	
		年間使用時間	4,015 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★★		≧		78	
69.1	/100	合計	★★★★★	≧			66
(得点	/満点)		★★★★★	≧			60
			★★★★★	≧			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	最大加算	必須項目	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		
1.0	加算1	根拠等: 1.2実績値がレベル3以上、次年度目標値の設定、エネルギー消費量の計測と監視、運用管理体制図	一次エネルギー(目標値)	1,566 MJ/m ² ・年
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,566.0 MJ/m ² ・年
		根拠等: 実績値による評価 C/S=1566.0MJ/m ² ・年/2068MJ/m ² ・年=0.757≦0.76	二次エネルギー(*)	160.5 kWh/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO ₂ 排出量(*)	59.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等: 一次エネルギー実績値 1420MJ/m ² ・年≦1566.0MJ/m ² ・年<1750MJ/m ² ・年	一次エネルギー(実績値)	1,566.0 MJ/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	二次エネルギー(*)	160.5 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	CO ₂ 排出量(*)	59.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等: 該当しない	利用率	0.0 %
29.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算	必須項目	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		
3.0	5	根拠等: 次年度目標値の設定、水使用量の計測と監視等	水使用量(目標値)	898.6 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	760.0 L/m ² ・年
		根拠等: 水使用量計算値693L/m ² ・年≦760L/m ² ・年<975L/m ² ・年		
		2.2 水使用量(仕様評価)		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	898.6 L/m ² ・年
		根拠等: 水使用量実績値693L/m ² ・年≦898.6L/m ² ・年<975L/m ² ・年		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

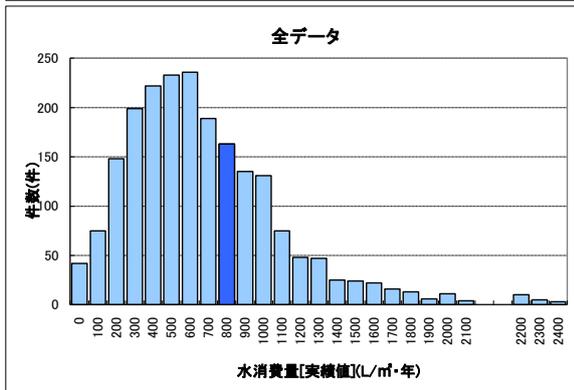
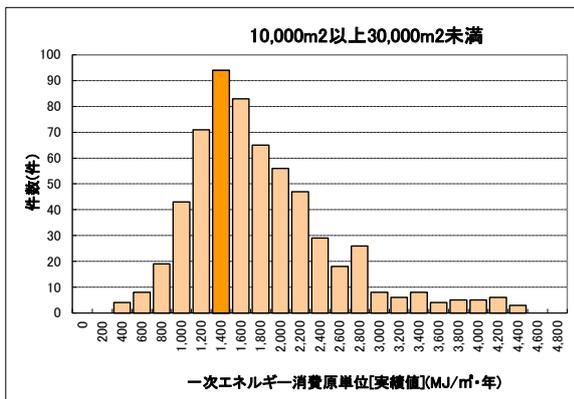
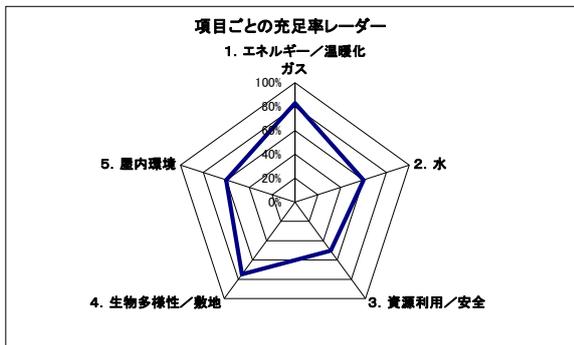
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 新耐震基準に適合している(新耐震設計法による検証実施)	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
3.0		根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する		
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 該当しない		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	該当しない	
1.0		② 非構造材料	該当しない	
		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		
		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	
2.1	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	
4.4		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等: 発電機47年、空調機15年、水槽類36年、揚水ポンプ25年等	更新年数の平均値	34 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: 複数通信回線の確保	自給率向上の取組数	1 項目
1.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等: 該当しない	維持管理に関する取組数	0 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: レベル3を満たさない		
10.1	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	必須項目	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: 外来生物法を遵守	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等: 大阪府に自然分布する植栽の採用、緑地に親しめる環境がある	②取組による場合のポイント数	2 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		
		根拠等: 匿措置区域外	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: 「肥後橋駅」より徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	1 分圏内
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等: 氷害、液状化、津波、地震動のリスクあり。水害のリスクに対しては土壌の準備をしている。	リスクの合計数	4 種類
15.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算	必須項目	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: 建築物環境衛生管理基準を満たしている。	なし	
3.0	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等: 開口率10%以上	開口率	12.6 %
3.0		5.1.2 屋光利用設備		
		根拠等: 該当しない	屋光利用設備	0 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 機械換気設備によってのみ換気	自然換気有効開口面積	
3.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等: 天井高2.5mかつ執務者が屋外の十分な情報を得られる	天井高	2.5 m以上
9.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・一次エネルギー消費実績値についての評価では、統計値における上位に位置する。
- ・公開空地がリニューアルされており、大阪府に自然分布する雑草を採用している。また、ベンチの設置により、緑地に親しめる環境がある。
- ・「肥後橋駅」より徒歩1分となっており、交通利便性が高い。