

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】(2016年版)

v1.3

建物概要		評価の段階	
建物名称	住友ビルディング	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市中央区北浜4-5-33	評価の実施日	2022年1月17日
用途地域	商業地域、防火地域	作成者	高田千春
建物用途	事務所	不動産評価員番号	ふ-000483-23
竣工年月	1962年10月29日	確認日	
直近の大規模改修実施年月	平成5年	確認者	
敷地面積	8,889 m ²	不動産評価員番号	
建築面積	5,776 m ²		
延床面積	82,223 m ²		
階数	地上12F、地下4F		
構造	SRC造		
平均居住人員	3,722 人		
年間使用時間	3,000 時間/年		

評価結果		S ランク:★★★★★ ≥ 78	
82.4 /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		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	1	根拠等 省エネ基準適合、目標設定、モニタリング実施、テナントを含めた運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	952 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)	961.7 MJ/m ² ・年
		根拠等 ・実績値を用いて評価C/S=0.38<0.6	二次エネルギー(*)	98.5 kWh/m ² ・年
		・二次エネルギー=一次エネルギー÷9.76	CO2排出量(*)	45.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		・CO2排出係数:電気0.457kg-CO ₂ /kWh、都市ガス2.244kg-CO ₂ /m ³		
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)	961.7 MJ/m ² ・年
		根拠等 ・2020年度実績値<レベル5基準1,740MJ/m ²	二次エネルギー(*)	98.5 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	45.8 kg-CO ₂ /m ² ・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	利用率	%
		根拠等 導入なし		
34.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	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		
5.0	5	根拠等 目標設定、モニタリング	水使用量(目標値)	453.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	482.3 L/m ² ・年
		根拠等 ・水計算ソフトを用いて算定<レベル5基準490L/m ²		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	458.0 L/m ² ・年
		根拠等 ・2020年度実績値<レベル5基準490L/m ²		
10.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

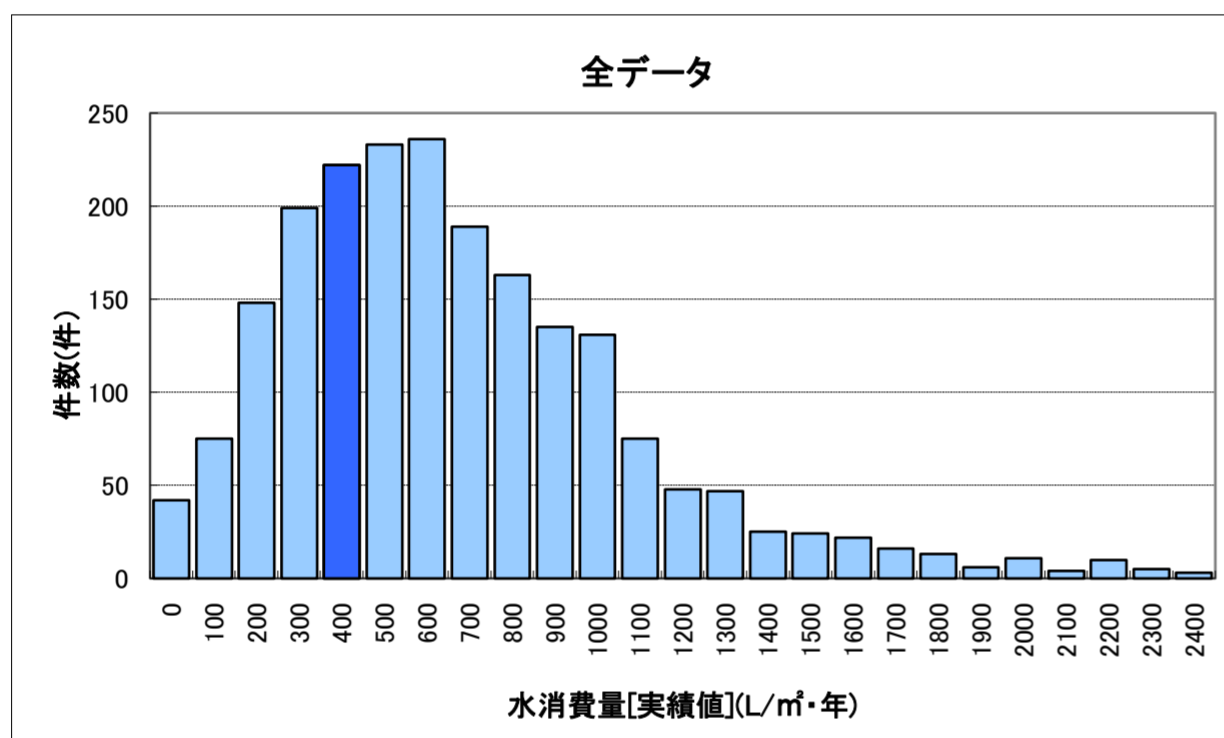
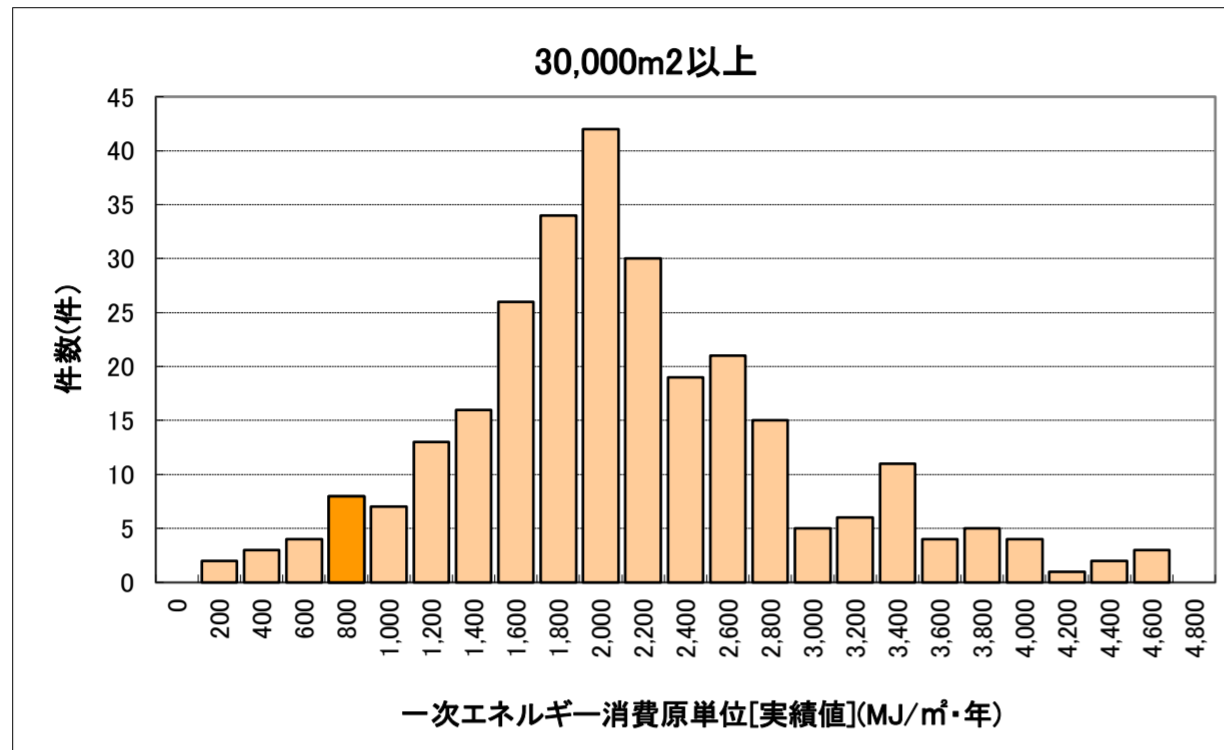
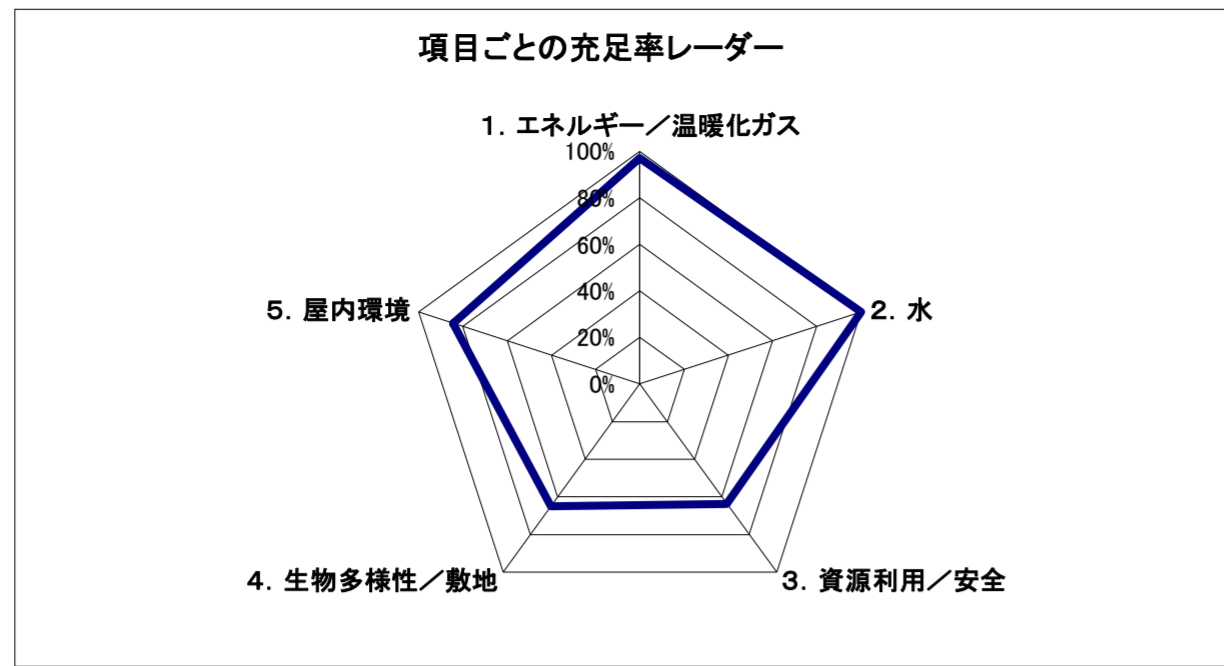
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等 耐震診断により耐震性能に問題ないことを確認済み	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等		
		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等 建築基準法に準じる		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 導入なし		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	使用なし	
		② 非構造材料	岩綿吸音板	リサイクル材品目数(非構造材) 1 品目
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 竣工から60年経過	経過年数+今後の想定耐用年数	65 年
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	3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均	
4.2		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	24 年
		根拠等 受変電設備・変圧器30年、照明器具15年、熱源設備・換気ファン25年、ボイラー30年、冷却塔・空調ポンプ・FCU20年、空調機25年、パッケージ空調機18年、水槽類35年、衛生ポンプ20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
		根拠等 取組み:なし		
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 取組み:2)~5)		
12.7	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		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		
6.0	10	根拠等 自ら導入していない	なし	
		4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 取組み:5)適切な管理方針	②取組表による場合のポイント	1 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 要措置区域外	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 最寄り駅から徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	2 分圏内
		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	
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 リスク:水害・地震動	リスクの合計数	2 種類
13.0	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		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 概ね空気環境測定基準に適合している	なし	
3.7	5	5.1 屋光利用	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 開口率>15%	開口率	18.3 %
3.0		5.1.2 屋光利用設備		
		根拠等 取組み:なし	屋光利用設備	種類
5.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 換気開口率>1/15	自然換気有効開口面積	291.5 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 天井高さ2.75m、かつ執務者が十分な屋外情報が得られる窓設置	天井高	2.8 m以上
12.7	15	合計		



環境性能の特徴

- ・淀屋橋駅から徒歩1分の利便性
- ・継続的な設備改修による省エネ性能・節水性能を維持
- ・基準階オフィスはレイアウトしやすい整形

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

建物概要		建物名称		敷地面積		評価の段階	
建物名称	住友ビルディング	敷地面積	8,889 m ²	評価の段階	運用段階評価	運用段階評価	
建設地	大阪府大阪市中央区北浜4-5-33	建築面積	5,776 m ²	評価の実施日	2022年1月17日	2022年1月17日	
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	3,596 m ²	作成者	高田千春	高田千春	
建物用途	店舗	階数	地上12F、地下4F	不動産評価員番号	ふ-000483-23	ふ-000483-23	
竣工年月	1962年10月29日	構造	SRC造	確認日			
直近の大規模改修実施年月	平成5年	常勤者・来場者	常勤72人/来場者2993人	確認者			
		年間使用日数	246日/年	不動産評価員番号			

評価結果		S ランク:★★★★★		≧		78	
78.6	/100	合計	★★★★★				
(得点)	(満点)						
ポイントは小数点第1位までの表示とする							
		A ランク:★★★★		≧		66	
		B+ランク:★★★		≧		60	
		B ランク:★★		≧		50	

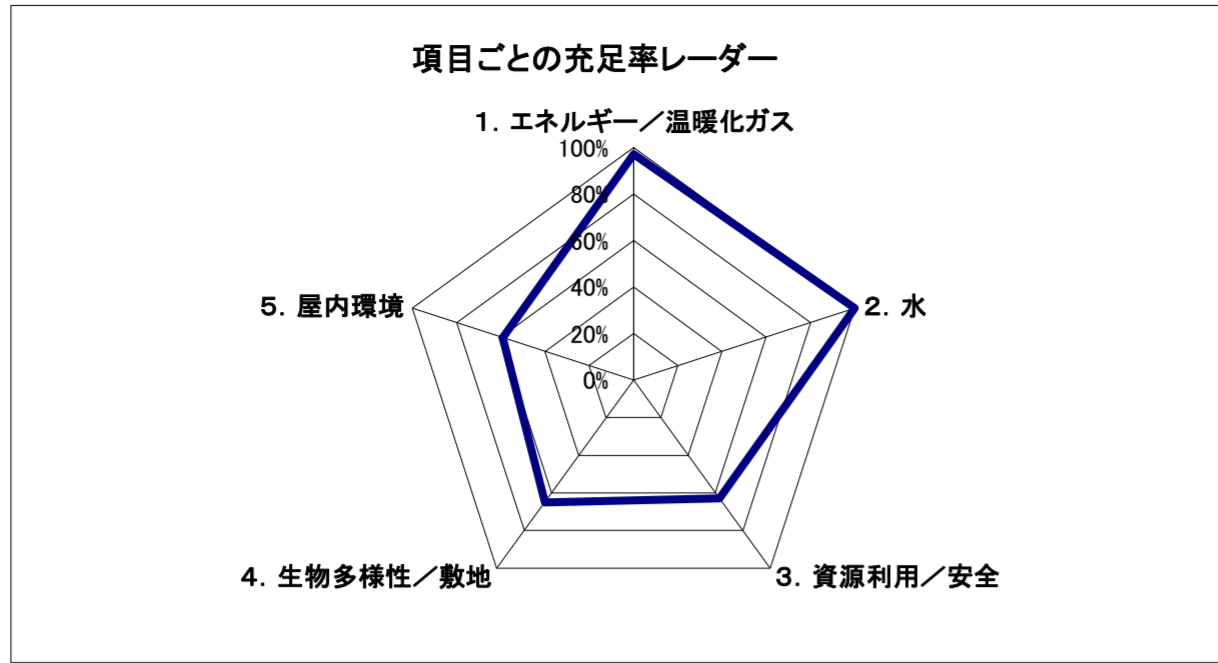
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
1.0	1	根拠等	省エネ基準適合、目標設定、モニタリング実施、テナントを含めた運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	9,947 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	10,047.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	・実績値を用いて、案分計算補助シートより評価	二次エネルギー(*)	1,029.5 kWh/m ² ・年
		根拠等	・二次エネルギー=一次エネルギー÷9.76	CO2排出量(*)	479.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	・CO2排出係数:電気0.457kg-CO ₂ /kWh、都市ガス2.244kg-CO ₂ /m ³		
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)	10,047.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	・2020年度実績値	二次エネルギー(*)	1,029.5 kWh/m ² ・年
		根拠等	・案分計算補助シートよりレベル5基準10,456MJ/m ² 以下	CO2排出量(*)	479.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)			
3.0	5	1.4 自然エネルギー	評価しない		
		根拠等	導入なし	利用率	%
34.0	35	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(目標値)	4,700.0 L/m ² ・年
		根拠等	目標設定、モニタリング	水使用量(計画値)	10,947.9 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	4,785.2 L/m ² ・年
		根拠等	2020年度実績値<レベル5基準13,548L/m ² (案分計算補助シート)		
10.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	: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	根拠等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	根拠等	耐震診断により耐震性能に問題ないことを確認済み	
		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等	建築基準法に準じる		
6.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	根拠等		
		3.2.1 再生材利用率	根拠等	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	根拠等	取組み:なし	
		② 非構造材料	根拠等	取組み:なし	
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	根拠等	リサイクル材品目数(非構造材)	品目
		根拠等	取組み:(2)、(3)、(7)~(11)	取組数	7 ポイント
4.0	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	65 年
		根拠等	竣工から60年経過		
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	根拠等	3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均	
4.2		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	24 年
		根拠等	受変電設備・変圧器30年、照明器具15年、熱源設備・換気ファン25年、ボイラー30年、冷却塔・空調ポンプ・FCU20年、空調機25年、パッケージ空調機18年、水槽類35年、衛生ポンプ20年		
1.0		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	項目
		根拠等	取組み:なし		
3.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	7 ポイント
		根拠等	取組み:(2)~(5)		
15.7	25	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	なし	
		根拠等	自ら導入していない		
		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	3 ポイント
		根拠等	取組み:(5)適切な管理方針		
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性	根拠等	なし	
		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	1 分圏内
		根拠等	最寄り駅から徒歩1分		
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
		4.4 自然災害リスク対策	根拠等	評価しない	
		根拠等	リスク:水害・地震動	リスクの合計数	2 種類
2.0	5	合計			
13.0	20				

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
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		
2.9	4	5.1 昼光利用	根拠等	なし	
2.9		5.1.1 自然採光	根拠等	概ね空気環境測定基準に適合している	
		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		根拠等	地階店舗:開口なし、地上階店舗:開口あり	開口率	21.3 %
3.0		根拠等	取組み:なし	昼光利用設備	種類
2.0	4	5.2 自然換気性能	根拠等		
		根拠等	地上階店舗のみ自然換気可能		
1.0	2	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.8 m以上
		根拠等	天井高さ2.75m<3m		
5.9	10	合計			



環境性能の特徴

- ・淀屋橋駅から徒歩1分の利便性
- ・継続的な設備改修による省エネ性能・節水性能を維持

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄