

CASBEE® 不動産マーケット普及版

評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE不動産マーケット普及版(2012年版)

v1.04

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	KDX小林道修町ビル	敷地面積	1,403 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市中央区道修町四丁目4番10号	建築面積	838 m ²	評価の実施日	2013年3月12日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	10,841 m ²	作成者	三菱電機ビルテクノサービス(株)
気候区分	Ⅲ (CEC地域区分)	階数	地上12F地下1F	確認日	
建物用途	事務所、店舗、駐車場	構造	S造・SRC造	確認者	
竣工年	2009年7月28日	平均居住人員	780 人		
		年間使用時間	2,520 時間/年		

評価結果		S ランク:★★★★★		78
80.0 /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
		C 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		
適合			
1.0	加点 1	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
21.0	25	根拠等	PAL、CECは基準値に適合している。 テナントと共同でエネルギー削減に関する取組を行っている。
		一次エネルギー(目標値)	1,078 MJ/m ² ・年
		1.1 使用・排出原単位(計算値)	
5.0	5	根拠等	空調・換気・照明・昇降機の消費量。 給湯は該当無し。
		一次エネルギー(計画値)	763.5 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー(*)	78.2 kWh/m ² ・年
		CO2排出量(*)	24.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
		1.2 使用・排出原単位(実績値)	
3.0	5	根拠等	ビル全体のエネルギー消費量から、事務所テナント以外に関わるエネルギー消費量と床面積を差し引きして算出。 エネルギーは電気のみを使用。
		一次エネルギー(実績値)	1,088.7 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー(*)	111.6 kWh/m ² ・年
		CO2排出量(*)	34.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
		1.3 自然エネルギー	
30.0	36	根拠等	該当設備無し。
		利用率	0.0 %

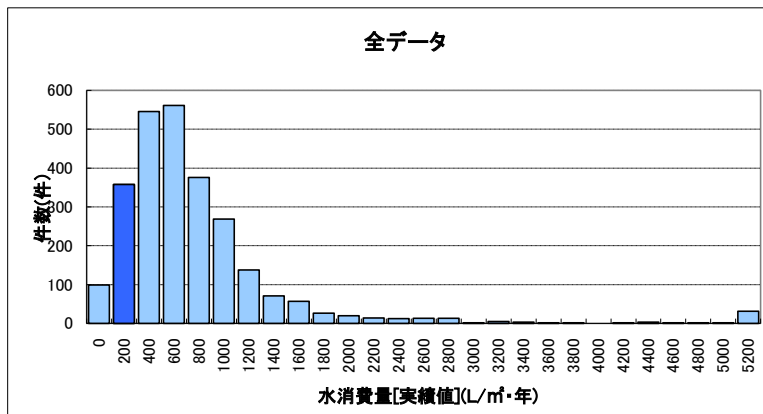
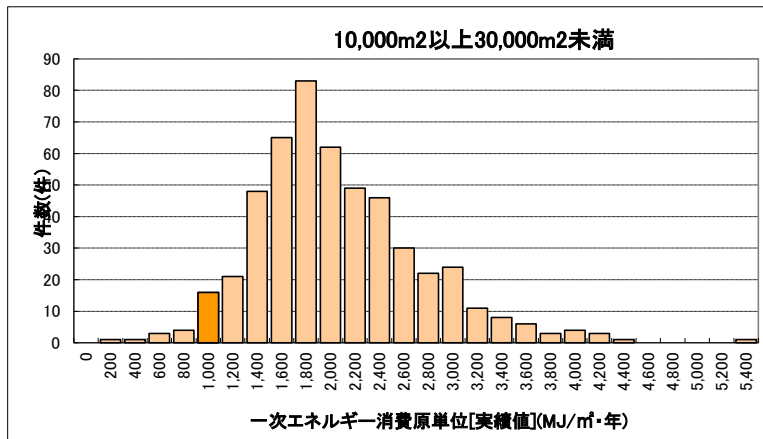
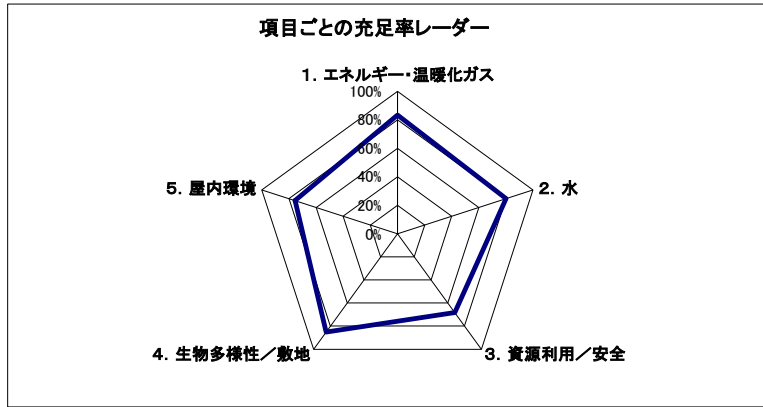
2. 水		指標	評価値
評価	最大加点		
適合			
3.0	5	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制
5.0	5	根拠等	水使用量実績を把握。
		水使用量(目標値)	364.8 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	
5.0	5	根拠等	食室はない、植栽散水は行っている。
		水使用量(計画値)	737.7 L/m ² ・年
		2.2 水使用量(実績値)	
8.0	10	根拠等	事務所テナント以外に関わる使用量と面積を差し引きして算出。
		水使用量(実績値)	368.5 L/m ² ・年

3. 資源利用/安全		指標	評価値
評価	最大加点		
適合			
4.0	5	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	新耐震基準へ適合
		3.1 高耐震・免震等	なし
4.0	5	根拠等	建築基準法に定められている25%増の耐震性を有する。
		3.2 再生材利用	
4.0	5	根拠等	主要躯体材料にたいしてリサイクル材を使用している。
		リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
		3.3 躯体材料の耐用年数	
2.7	5	根拠等	劣化対策等級(構造躯体等)2相当
		耐用年数	65 年
		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	
13.7	20	根拠等	主要設備の更新間隔が15年。 自給率向上の取り組みは行っていない。 清掃管理、設備管理で環境配慮を明示し手順書を用意など。
		自給率向上の取組数	0 項目
		維持管理に関する取組数	4 項目

4. 生物多様性/敷地		指標	評価値
評価	最大加点		
適合			
10.0	10	必須項目	:特定外来生物・未判定外来生物・要注意外来生物を使用しない
[4.2適用外の時は10]		根拠等	外来生物法を遵守
		4.1 生物多様性の向上	なし
0.0	0	根拠等	自然資源の保全の取り組みや、緑地計画を行っているなど。
		生物多様性に関する取組数(b)	3 項目
5.0	5	5:は適用外]	
5.0	5	根拠等	土壌汚染対策法に該当しない。そのため4.1の点数を倍とした。
		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし
2.0	5	根拠等	駅まで徒歩約2分。
		4.3 公共交通機関の接近性	なし
17.0	20	根拠等	水害地域に該当し、それに対しては土のうを設置し対策をしている。
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数
			4 種類

5. 屋内環境		指標	評価値
評価	最大加点		
適合			
4.3	5	必須項目	:建築物衛生管理
3.0	5	根拠等	建築物衛生法の空気環境測定結果を保管している。
		5.1 星光利用	開口率
3.0	5	根拠等	窓の開閉率は25% 光利用設備は無い。
		星光利用設備	0 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能	
4.0	5	根拠等	窓はカーテンウォールで開閉不可。必要換気量を25m ³ /h・人で設計。
		自然換気開口面積	0 cm ² /m ²
11.3	15	5.3 眺望	
		根拠等	天井高は2.7mの高さ。
		天井高	2.7 m以上

KDX小林道修町ビル



環境性能の特徴

- ・省エネルギーや節電に対する運用を行い、またテナントと共同で省エネルギーに関する取り組みを行っており、エネルギー/温暖化ガス関係の評価点が高いものになっている。
- ・水の利用に関しては、実績値が計画値を下回り、なおかつ評価点も高いものとなっている。
- ・適切な維持管理に取り組んでおり、運用に関する評価点は高いものとなっている。
- ・駅から徒歩約2分と交通の便が良く、また土地の土壌汚染がないことから立地に関する評価点は高いものとなっている。
- ・窓の昼光開口率が大きく天井高も高いことから、居室者にとって快適な室内環境となっている。

KDX小林道修町ビル