

|              |                   |        |                       |          |             |
|--------------|-------------------|--------|-----------------------|----------|-------------|
| 建物名称         | 肥後橋センタービル         | 敷地面積   | 2,860 m <sup>2</sup>  | 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 <sup>2</sup>  | 評価の実施日   | 2020年1月6日   |
| 用途地域         | 商業地域              | 延床面積   | 21,947 m <sup>2</sup> | 作成者      | 木村 賢悟       |
| 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-000840-24 |
| 竣工年月         | 1977年5月24日        | 構造     | RC、S造                 | 確認日      | 2020年1月6日   |
| 直近の大規模改修実施年月 | なし                | 平均居住人員 | 1,072 人               | 確認者      | 木村 賢悟       |
|              |                   | 年間使用時間 | 2,500 時間/年            | 不動産評価員番号 | ふ-000840-24 |

## 評価結果

69.9 /100 合計  
(得点 / 満点)



S ランク:★★★★★ ≥ 78  
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   | 最大加算点 | 必須項目                                                    | 指標 (*は参考値)   | 評価値                                        |
|------|-------|---------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|
| 適合   | 0.0   | 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                         | 一次エネルギー(目標値) | 1,617.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年               |
| 20.0 | 25    | 省エネ基準クリア、年度目標、モニタリング資料、ベンチマーク資料                         | 一次エネルギー(計画値) | 1,617.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年               |
|      |       | 実績値との比較を行う。                                             | 二次エネルギー(*)   | 149.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年                |
|      |       | 統計平均値は、2,068MJ/m <sup>2</sup> より、1,618÷2,068=0.782≤0.80 | CO2排出量(*)    | 87.3 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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) | 1,617.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年               |
|      |       | 実績値を使用                                                  | 二次エネルギー(*)   | 149.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年                |
|      |       |                                                         | CO2排出量(*)    | 87.3 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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                                             |              |                                            |
|      |       | 根拠等 特になし                                                | 利用率          | - %                                        |
| 27.0 | 35    | 合計                                                      |              |                                            |

## 2. 水

| 評価  | 最大加算点 | 必須項目                                | 指標        | 評価値                       |
|-----|-------|-------------------------------------|-----------|---------------------------|
| 3.0 | 5     | 目標設定、モニタリング、運用管理体制                  | 水使用量(目標値) | 850.0 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|     |       | 根拠等 水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料 | 水使用量(計画値) | 878.1 L/m <sup>2</sup> ・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) | 850.0 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|     |       | 根拠等 実績値を使用                          |           |                           |
| 6.0 | 10    | 合計                                  |           |                           |

## 3. 資源利用/安全

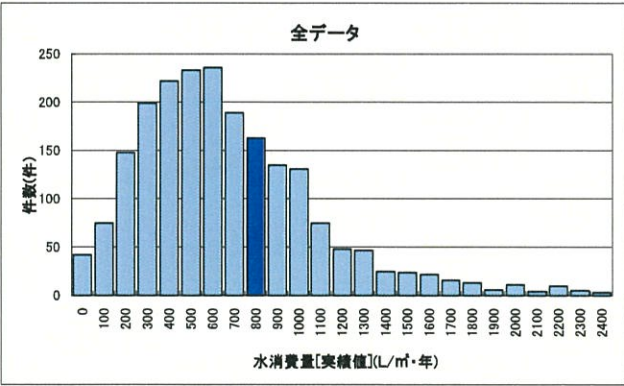
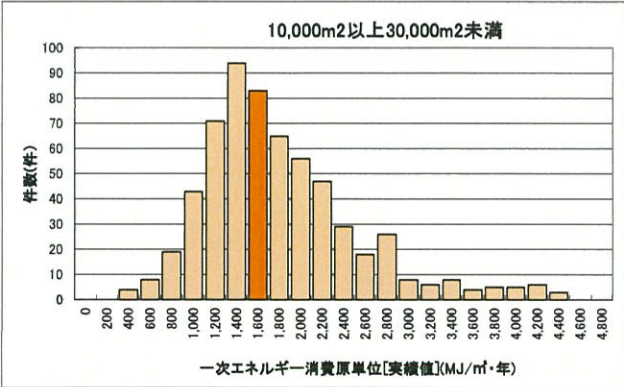
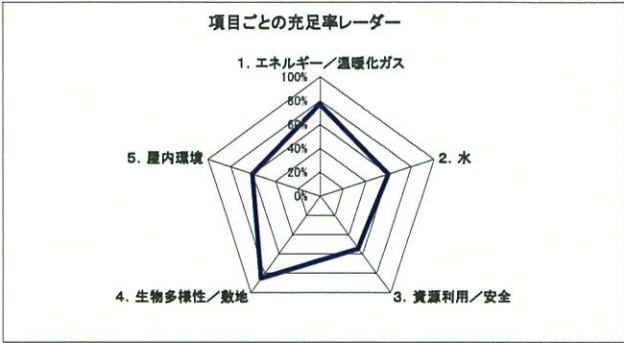
| 評価   | 最大加算点 | 必須項目                            | 指標                    | 評価値    |
|------|-------|---------------------------------|-----------------------|--------|
| 3.0  | 5     | 新耐震基準への適合またはIs値、If値             | なし                    |        |
|      |       | 根拠等 新耐震基準に適合している。               |                       |        |
| 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                       |                       |        |
|      |       | 根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有している。       |                       |        |
| 3.0  |       | 3.1.2 免震・制震・制振性能                |                       |        |
|      |       | 根拠等 特になし                        |                       |        |
| 2.0  | 5     | 3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制              | ①と②の平均で評価する           |        |
|      |       | 3.2.1 再生材利用率                    |                       |        |
|      |       | ① 躯体材料                          | 特になし                  |        |
|      |       | ② 非構造材料                         | 特になし                  |        |
| 1.0  |       | 3.2.2 廃棄物処理抑制                   | リサイクル材品目数(非構造材)       | 0 品目   |
|      |       | 根拠等 評価しない                       |                       |        |
| 4.0  | 5     | 3.3 躯体材料の耐用年数                   | 経過年数+今後の想定耐用年数        | 65 年   |
|      |       | 根拠等 ERIによる                      |                       |        |
| 1.9  | 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 | 1,3,4.2,3,4.3の平均      |        |
| 3.6  |       | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔             | 更新年数の平均値              | 20 年   |
|      |       | 根拠等 別途計算式による                    |                       |        |
| 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             | 0 項目   |
|      |       | 根拠等 特になし                        |                       |        |
| 1.0  |       | 3.4.3 維持管理                      | 維持管理に関する取組数           | 0 ポイント |
|      |       | 根拠等 特になし                        |                       |        |
| 10.9 | 20    | 合計                              |                       |        |

## 4. 生物多様性/敷地

| 評価            | 最大加算点 | 必須項目                                      | 指標             | 評価値    |
|---------------|-------|-------------------------------------------|----------------|--------|
| 8.0           | 10    | 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           | なし             |        |
|               |       | 根拠等 外来種を使用していない。                          |                |        |
| 4.2対象外の時は点数を倍 |       | 4.1 生物多様性の向上                              | ②取組表による場合のポイント | 2 ポイント |
| 0.0           | 0     | 根拠等 自然植生に配慮、ベンチの設置                        |                |        |
| (対策不要は対象外)    |       | 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生                    | なし             |        |
| 5.0           | 5     | 根拠等 土壌汚染対策法の要措置区域にない。                     |                |        |
| 5.0           |       | 4.3 公共交通機関の接近性                            |                |        |
|               |       | 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 | 1 分圏内  |
|               |       | 根拠等 駅に近接している。                             |                |        |
| 4.0           | 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        | 2 種類   |
|               |       | 根拠等 リスク(2種類:液状化・地震)、液状化は杭基礎で対策、地震は対策特になし。 |                |        |
| 17.0          | 20    | 合計                                        |                |        |

## 5. 屋内環境

| 評価  | 最大加算点 | 必須項目                   | 指標                        | 評価値                |
|-----|-------|------------------------|---------------------------|--------------------|
| 3.0 | 5     | 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 | なし                        |                    |
|     |       | 根拠等 空気環境測定の実施記録有。      |                           |                    |
| 3.0 |       | 5.1 屋光利用               | 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 |                    |
|     |       | 5.1.1 自然採光             | 開口率                       | 13.0 %             |
|     |       | 根拠等 別途計算式による。          |                           |                    |
| 3.0 |       | 5.1.2 屋光利用設備           | 屋光利用設備                    | 0 種類               |
|     |       | 根拠等 なし                 |                           |                    |
| 3.0 | 5     | 5.2 自然換気性能             | 自然換気有効開口面積                | 0.0 m <sup>2</sup> |
|     |       | 根拠等 機械換気による方式          |                           |                    |
| 3.0 | 5     | 5.3 眺望・視環境             | 天井高                       | 2.5 m以上            |
|     |       | 根拠等 事務室の天井:2.5m        |                           |                    |
| 9.0 | 15    | 合計                     |                           |                    |



### 環境性能の特徴

- ・エネルギーの使用実績が統計データの上位範囲にあるため、エネルギー／温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・地下鉄肥後橋駅に近接する立地であり、また自然豊かな植栽により、生物多様性／敷地の項目で評価点を高めている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

|              |                   |         |                      |          |             |
|--------------|-------------------|---------|----------------------|----------|-------------|
| 建物名称         | 肥後橋センタービル         | 敷地面積    | 2,860 m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup> | 評価の実施日   | 2020年1月6日   |
| 用途地域         | 商業地域              | 延床面積    | 2,445 m <sup>2</sup> | 作成者      | 木村 賢悟       |
| 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-000840-24 |
| 竣工年月         | 1977年5月24日        | 構造      | RC、S造                | 確認日      | 2020年1月6日   |
| 直近の大規模改修実施年月 | なし                | 常勤者・来場者 | 62・1,597 人           | 確認者      | 木村 賢悟       |
|              |                   | 年間使用日数  | 300 日/年              | 不動産評価員番号 | ふ-000840-24 |

## 評価結果

72.0 /100 合計  
(得点 / 満点)



S ランク:★★★★★ ≥ 78  
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   | 最大加点 | 必須項目                                                                                     | 指標 (*は参考値)                              | 評価値                                                                                                        |
|------|------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 適合   | 1    | 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                                                          | 一次エネルギー(目標値)                            | 2,002 MJ/m <sup>2</sup> ・年                                                                                 |
| 21.4 | 25   | 1.1 使用・排出原単位(計算値)<br>実績値との比較を行う<br>統計平均値は、14,180MJ/m <sup>2</sup> 年より、6,799÷14,180=0.479 | 一次エネルギー(計画値)<br>二次エネルギー(*)<br>CO2排出量(*) | 2,001.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年<br>162.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年<br>107.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
| 4.2  | 5    | 1.2 使用・排出原単位(実績値)<br>実績値を使用                                                              | 一次エネルギー(実績値)<br>二次エネルギー(*)<br>CO2排出量(*) | 2,001.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年<br>162.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年<br>107.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
| 0    | 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                                                                              |                                         |                                                                                                            |
| 28.6 | 35   | 合計                                                                                       | 利用率                                     | - %                                                                                                        |

## 2. 水

| 評価   | 最大加点 | 必須項目                                                 | 指標        | 評価値                         |
|------|------|------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|
| 適合   | 5    | 2.1 水使用量(計算値)<br>根拠等 水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料 | 水使用量(目標値) | 1,554.9 L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 5.0  | 5    | 2.2 水使用量(仕様評価) 評価しない                                 | 水使用量(計画値) | 5,683.3 L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 0    | 0    | 2.3 水使用量(実績値)<br>根拠等 実績値を使用                          | 水使用量(実績値) | 1,554.9 L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 5.0  | 5    | 合計                                                   |           |                             |
| 10.0 | 10   |                                                      |           |                             |

## 3. 資源利用/安全

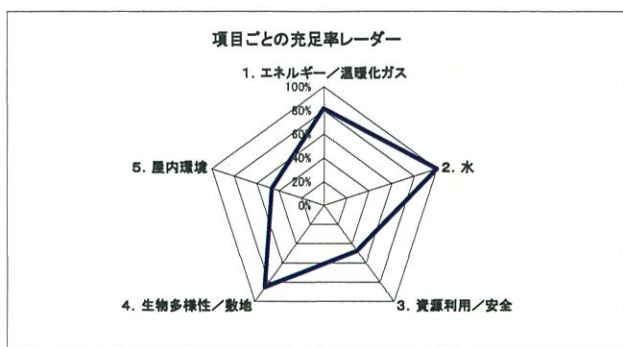
| 評価   | 最大加点 | 必須項目                                                                   | 指標              | 評価値    |
|------|------|------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------|
| 適合   | 5    | 3.1 高耐震・免震等<br>3.1.1 耐震性<br>3.1.2 免震・制震・制振性能                           | なし              |        |
| 3.0  | 5    | 3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制<br>3.2.1 再生材利用率<br>①躯体材料 特になし<br>②非構造材料 特になし        | リサイクル材品目数(非構造材) | 0 品目   |
| 3.0  | 10   | 3.2.2 廃棄物処理抑制<br>根拠等 特になし                                              | 取組数             | 0 ポイント |
| 4.0  | 5    | 3.3 躯体材料の耐用年数<br>根拠等 ERIによる                                            | 経過年数十今後の想定耐用年   | 65 年   |
| 1.9  | 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<br>3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔<br>根拠等 別途計算式による | 更新年数の平均値        | 20 年   |
| 3.6  | 5    | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上<br>根拠等 特になし                                        | 自給率向上の取組数       | 0 項目   |
| 1.0  | 5    | 3.4.3 維持管理<br>根拠等 特になし                                                 | 維持管理に関する取組数     | 0 ポイント |
| 11.9 | 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   | 10   | 4.1 生物多様性の向上<br>根拠等 自然植生に配慮、ベンチの設置                         | ②取組表による場合のポイント | 2 ポイント |
| 8.0  | 10   | 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生<br>根拠等 土壌汚染対策法の要措置区域にない。            | なし             |        |
| 0.0  | 0    | 4.3 公共交通機関の接近性<br>4.3.1 公共交通機関の接近性<br>根拠等 駅に近接している。        | 鉄道駅またはバス停からの距離 | 1 分圏内  |
| 5.0  | 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                            |                |        |
| 5.0  | 5    | 4.4 自然災害リスク対策<br>根拠等 リスク(2種類:液状化・地震)、液状化は杭基礎で対策、地震は対策特になし。 | リスクの合計数        | 2 種類   |
| 17.0 | 20   | 合計                                                         |                |        |

## 5. 屋内環境

| 評価  | 最大加点 | 必須項目                                    | 指標     | 評価値     |
|-----|------|-----------------------------------------|--------|---------|
| 適合  | 4    | 5.1 昼光利用<br>5.1.1 自然採光<br>根拠等 別途計算式による。 | 開口率    | 21.6 %  |
| 2.2 | 4    | 5.1.2 昼光利用設備<br>根拠等 特になし                | 昼光利用設備 | 0 種類    |
| 1.8 | 4    | 5.2 自然換気性能<br>根拠等 自然換気が可能な開口部がない。       |        |         |
| 3.0 | 4    | 5.3 眺望・視環境<br>根拠等 売場の天井:3m              | 天井高    | 3.0 m以上 |
| 1.0 | 2    | 合計                                      |        |         |
| 4.6 | 10   |                                         |        |         |



#### 環境性能の特徴

- ・エネルギーの使用実績が統計データの上位範囲にあるため、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・地下鉄肥後橋駅に近接する立地であり、また自然豊かな植栽により、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄