

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	patonaグローバルビレッジ津雲台	敷地面積	8,927 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府吹田市津雲台5丁目20番559号の一部	建築面積	2,427 m ²	評価の実施日	2024年2月28日
用途地域	第一種中高層専用地域、法22条地域	延床面積	1543.83 m ²	作成者	田中 萌子
建物用途	店舗	階数	地上11F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-001367-28
竣工年月	2020年9月29日	構造	RC造	確認日	2024年2月28日
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	人	確認者	田中 萌子
		年間使用日数	日/年	不動産評価員番号	ふ-001367-28

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧	78
68.5 /100	合計	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)				≧	60
ポイント是小数点第1位までの表示とする				≧	50

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	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 根拠等: 省エネルギー基準への適合、目標値設定、モニタリングを実施	一次エネルギー(目標値)	1,068 MJ/m ² ・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等: BEIm=0.85≦0.85	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*) CO ₂ 排出量(*)	MJ/m ² ・年 kWh/m ² ・年 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: 2022/8~2023/7 実績値による	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) CO ₂ 排出量(*)	1,068.0 MJ/m ² ・年 109.4 kWh/m ² ・年 37.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
0	5	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	- %
28.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	1.0	必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	1,703.4 L/m ² ・年
0	5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等: 特になし	水使用量(計画値)	- L/m ² ・年
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価) 評価しない 2.3 水使用量(実績値) 根拠等: 2022/8~2023/7 実績値による	水使用量(実績値)	1,703.4 L/m ² ・年
4.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

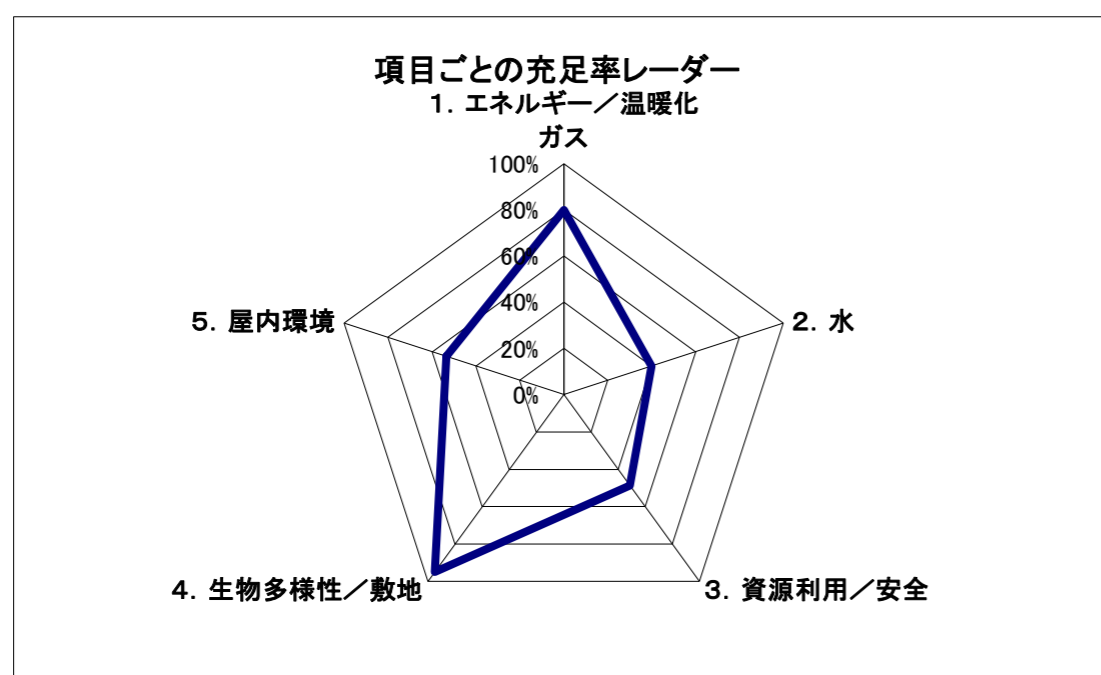
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等: 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等: 特になし		
4.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する ① 躯体材料 特になし ② 非構造材料 岩綿吸音板 ソーラトン(エコマーク商品)	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 根拠等: 共用部に多種分別可能なゴミ置場がある	取組数	1 ポイント
2.2	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等: 等級1相当	経過年数+今後の想定耐用年数	- 年
3.8		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 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等: 別途計算式による	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 根拠等: 特になし	更新年数の平均値	21 年
3.0		3.4.3 維持管理 根拠等: 施設清掃や設備点検・清掃の箇所別頻度の設定、委託先の決定	自給率向上の取組数	0 項目
1.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等: 特になし	維持管理に関する取組数	6 ポイント
12.2	25	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
適合	10.0	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: 基準に基づく外来生物種は使用しない	なし	
0.0	0	4.1 生物多様性の向上 根拠等: 野鳥の食餌木や自生種の採用、緑化率、コミュニティガーデン	②取組表による場合のポイント数	4 ポイント
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 根拠等: 土壌汚染の要措置区域外	なし	
5.0	5	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 根拠等: 阪急千里線「山田」駅徒歩5分、大阪モノレール「山田」駅徒歩7分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
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		
19.0	20	4.4 自然災害リスク対策 根拠等: リスクの合計1種のみで、有効な防災対策を行っていない	リスクの合計数	1 種類
		合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	2.3	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: 質問票への適合	なし	
2.0	4	5.1 昼光利用 5.1.1 自然採光 根拠等: 開口率:5%以上10%未満	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 開口率	6.8 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備 根拠等: 特になし	昼光利用設備	0 種類
2.0	4	5.2 自然換気性能 根拠等: ※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。 売場に自然換気可能な開口部がある		
1.0	2	5.3 眺望・視環境 根拠等: 天井高3.0m未満	天井高	- m以上
5.3	10	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギーの使用実績は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。
- ・自生種の採用や積極的な植栽により利用者が自然に親しめる緑化計画となっている。
- ・また、阪急千里線・大阪モノレール「山田」駅から徒歩8分圏内と利便性の高い立地であることから生物多様性/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

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	patonaグローバルビレッジ津雲台	敷地面積	8,927 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府吹田市津雲台5丁目20番559号の一部	建築面積	2,427 m ²	評価の実施日	2024年2月28日
用途地域	第一種中高層専用地域、法22条地域	延床面積	7,937 m ²	作成者	田中 萌子
建物用途	共同住宅	階数	地上11F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-001367-28
竣工年月	2020年9月29日	構造	RC造	確認日	2024年2月28日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	人	確認者	田中 萌子
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001367-28

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧		78	
70.5	/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							

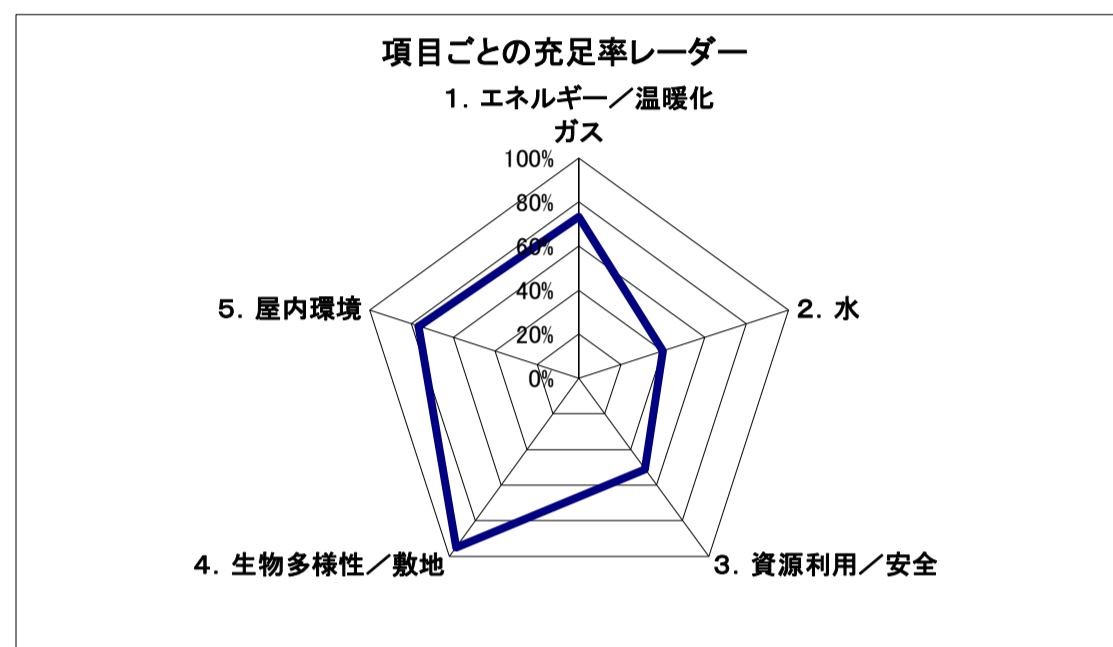
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加算点	必須項目			
適合	0.0	根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	889 MJ/m ² ・年
16.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	省エネルギー基準への適合、目標値設定、モニタリングを実施	一次エネルギー(計画値)	MJ/m ² ・年
		根拠等	BEI=0.88 ≤ 0.88	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	CO ₂ 排出量(*)	kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	2022/8~2023/7 実績値による	一次エネルギー(実績値)	888.9 MJ/m ² ・年
0.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	二次エネルギー(*)	91.1 kWh/m ² ・年
		根拠等	-	CO ₂ 排出量(*)	31.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	導入された対策項目数		- 項目
		根拠等	特になし	利用率	- %
22.0	30	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目			
適合	0	根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	139.6 L/m ² ・年
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(計画値)	- L/m ² ・年
		根拠等	特になし	水使用量(実績値)	139.6 L/m ² ・年
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
		根拠等	特になし		
4.0	10	2.3 水使用量(実績値)	2022/8~2023/7 実績値による		
		根拠等	特になし		
4.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目			
適合	3.0	根拠等	:新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	新耐震基準に適合		
		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		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	特になし		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		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	特になし		
3.0		② 非構造材料	岩綿吸音板 ソーラトン(エコマーク商品)	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
1.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	共用部に多種分別可能なゴミ置場がある	取組数	1 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	等級1相当	経過年数+今後の想定耐用年数	- 年
		根拠等	等級1相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.2	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		更新年数の平均値	21 年
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	別途計算式による	自給率向上の取組数	0 項目
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	特になし	維持管理に関する取組数	6 ポイント
3.0		3.4.3 維持管理	施設清掃や設備点検・清掃の箇所別頻度の設定、委託先の決定		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	特になし		
		根拠等	特になし		
10.2	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目			
適合	10	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	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	基準に基づく外来生物種は使用しない		
		根拠等	野鳥の食餌木や自生種の採用、緑化率、コミュニティガーデン	②取組表による場合のポイント数	4 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	土壌汚染の要措置区域外		
5.0	5	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	阪急千里線「山田」駅徒歩5分、大阪モノレール「山田」駅徒歩7分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0		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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計1種のみで、有効な防災対策を行っていない	リスクの合計数	1 種類
		根拠等	特になし		
19.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目			
適合	3	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	なし	
2.3	3	5.1 自然利用	質問票への適合		
		5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1.1 自然採光	開口率:35%以上	開口率	35.5 %
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	特になし	昼光利用設備	0 種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	特になし		
		5.1.3 眺望・ゆとり	LDの天井高:2.4m、十分な屋外の情報を得られる	天井高	2.4 m以上
2.0	2	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ	外壁断熱、CR、複層ガラスを設置している。		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	LDに冷暖房設備を実装している		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気	化学汚染物質を抑える建材を用いている		
2.0	2	5.2.4 騒音・遮音	LL-50以下、LH-55以下かつD-50以上である。		
2.0	3	5.3 防犯対策	エントランスにセキュリティシステムを設置、ITVカメラ監視		
		根拠等	特になし		
15.3	20	合計			



環境性能の特徴

- ・エネルギーの使用実績は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。
- ・自生種の採用や積極的な植栽により利用者が自然に親しめる緑化計画となっている。
- ・また、阪急千里線・大阪モノレール「山田」駅から徒歩8分圏内と利便性の高い立地であることから生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。
- ・採光の為に大きい開口部を設置している。また、外壁断熱や冷暖房の実装により、屋内環境の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