

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	THE PEAK SHINSAIBASHI	敷地面積	2,549 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南船場	建築面積	2,188 m ²	評価の実施日	2024年1月15日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	10,759 m ²	作成者	野川 亜矢子
建物用途	事務所・店舗	階数	地上13F 地下2F	不動産評価員番号	ふ-001153-27
竣工年月	1989年10月31日	構造	SRC造	確認日	2024年1月15日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	野川 亜矢子
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001153-27

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧	78
79.2 /100	合計	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)				≧	60
ポイントは小数点第1位までの表示とする					
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		
0.0	1	根拠等 省エネ基準への適合(1.2:レベル3以上)、目標設定、モニタリング実施(年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	1,022 MJ/m ² ・年
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,022.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値との比較 C/S=0.6098	二次エネルギー(*)	104.7 kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO ₂ 排出量(*)	36.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 実績値を使用	一次エネルギー(実績値)	1,022.0 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	104.7 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	36.4 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		
		根拠等 特になし	利用率	- %
32.0	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		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	524.0 L/m ² ・年
		根拠等 別途計算式による	水使用量(計画値)	921.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	524.0 L/m ² ・年
		根拠等 事務所エリア及び共用部の実績値を使用		
7.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

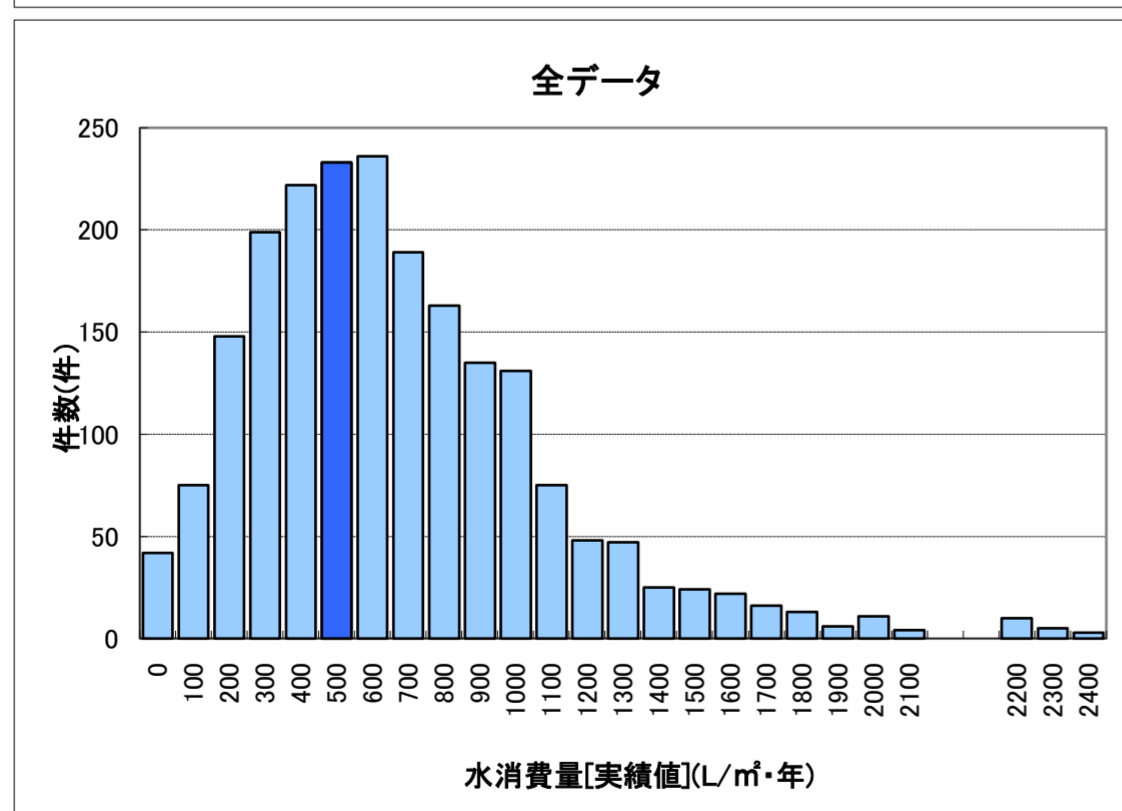
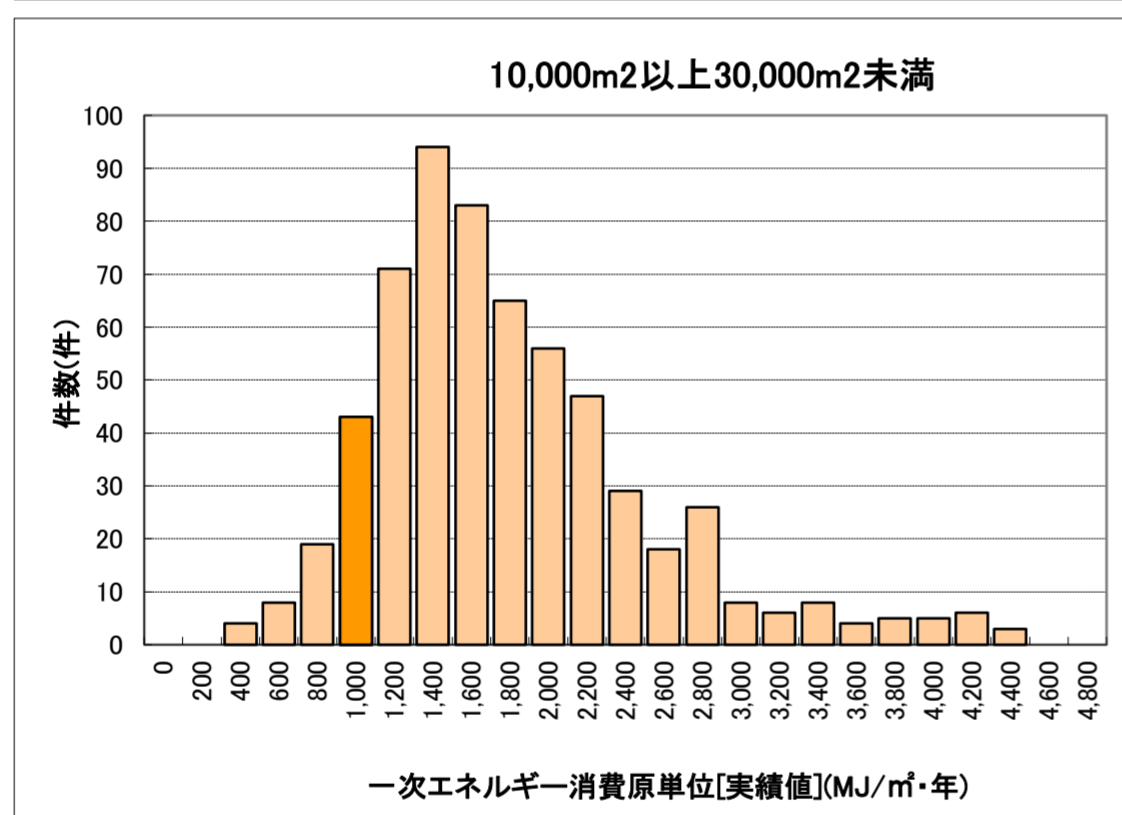
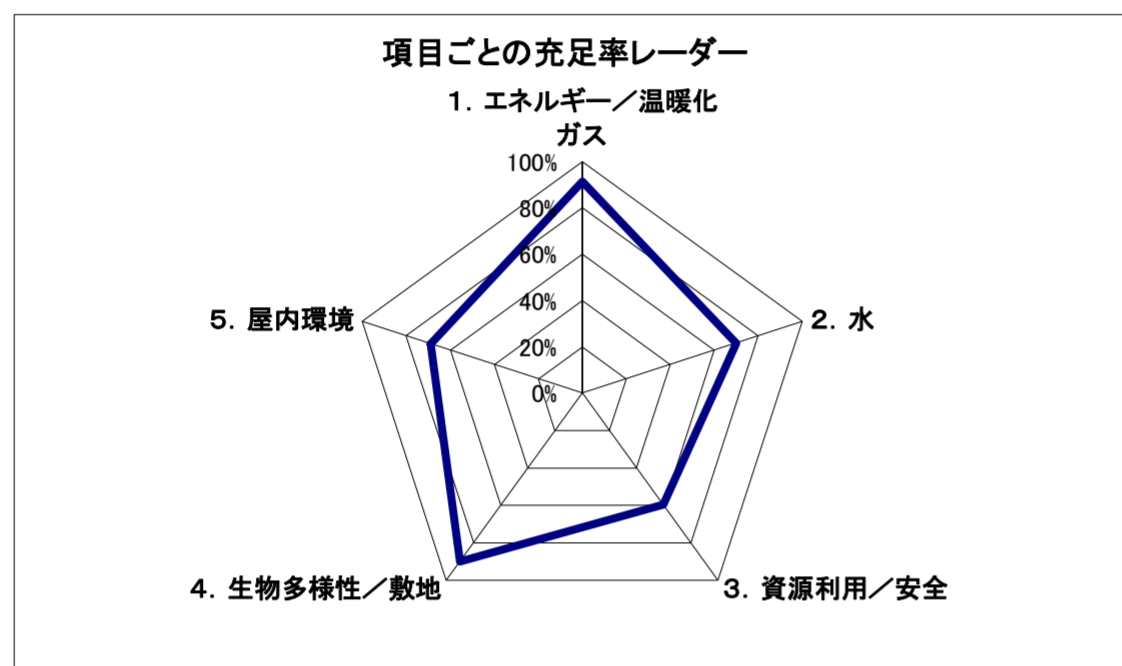
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		根拠等 新耐震基準への適合		
		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		根拠等 建築基準法に則った耐震性を有する		
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 特になし		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	特になし	
4.0		② 非構造材料	天井:ボードにエコマーク商品、床:ビニル床にグリーン購入法適合品を採用	2 品目
		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	経過年数+今後の想定耐用年数	- 年
		根拠等 特になし	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.4	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		
3.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	21 年
		根拠等 別途計算式による		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等 信頼性の高い常時発電設備を導入		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	6 ポイント
		根拠等 業務手順、インスペクション記録、清掃計画		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 特になし		
11.9	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		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等 外来生物法順守		
		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組による場合のポイント数	3 ポイント
		根拠等 多様な生態空間の創出、自生種の採用、維持管理に必要な設備と管理方針		
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性	なし	
		根拠等 土壌汚染対策法の要措置区域にない		
5.0	5	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	4 分圏内
		根拠等 地下鉄(御堂筋線)心齋橋駅に近接		
		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	
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類
		根拠等 自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料(自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料)高潮・液状化・地震リスクあり、2種類対策あり		
18.0	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 空気環境測定の実施記録有り	なし	
3.3	5	5.1 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 自然採光	開口率	13.3 %
		根拠等 10%以上15%未満		
4.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1 種類
		根拠等 ガラスブロックパネルの採用		
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	22.5 m ²
		根拠等 自然換気有効開口面積が居室床面積の1/30以上		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.6 m以上
		根拠等 事務所 天井高:2.6m		
10.3	15	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値の評価がよいため、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・駅に近接する立地であり、また、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。
- ・採光面積や自然換気有効開口面積が大きいため、屋内環境の評価点を高めている。

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	THE PEAK SHINSAIBASHI	敷地面積	2,549 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南船場	建築面積	2,188 m ²	評価の実施日	2024年1月15日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	10,873 m ²	作成者	野川 亜矢子
建物用途	事務所・店舗	階数	地上13F 地下2F	不動産評価員番号	ふ-001153-27
竣工年月	1989年10月31日	構造	SRC造	確認日	2024年1月15日
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	人	確認者	野川 亜矢子
		年間使用日数	日/年	不動産評価員番号	ふ-001153-27

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧	78
80.9	/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					
B+ランク: ★★★					
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	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)	1,752 MJ/m ² ・年
0.0	1	根拠等 省エネ基準への適合(1.2:レベル3以上)、目標設定、モニタリング実施(年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	1,752.0 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	179.5 kWh/m ² ・年
		根拠等 実績値との比較 C/S=0.640	CO ₂ 排出量(*)	73.0 kg-CO ₂ /m ² ・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)	1,752.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値を使用	二次エネルギー(*)	179.5 kWh/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO ₂ 排出量(*)	73.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	- %
		根拠等 特になし		
32.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	4.0	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	2,698.0 L/m ² ・年
4.0	5	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設定	水使用量(計画値)	842.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等 別途計算式による		
		2.2 水使用量(仕様評価)		
2.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	2,698.0 L/m ² ・年
		根拠等 店舗エリア及び共用部の実績値を使用		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

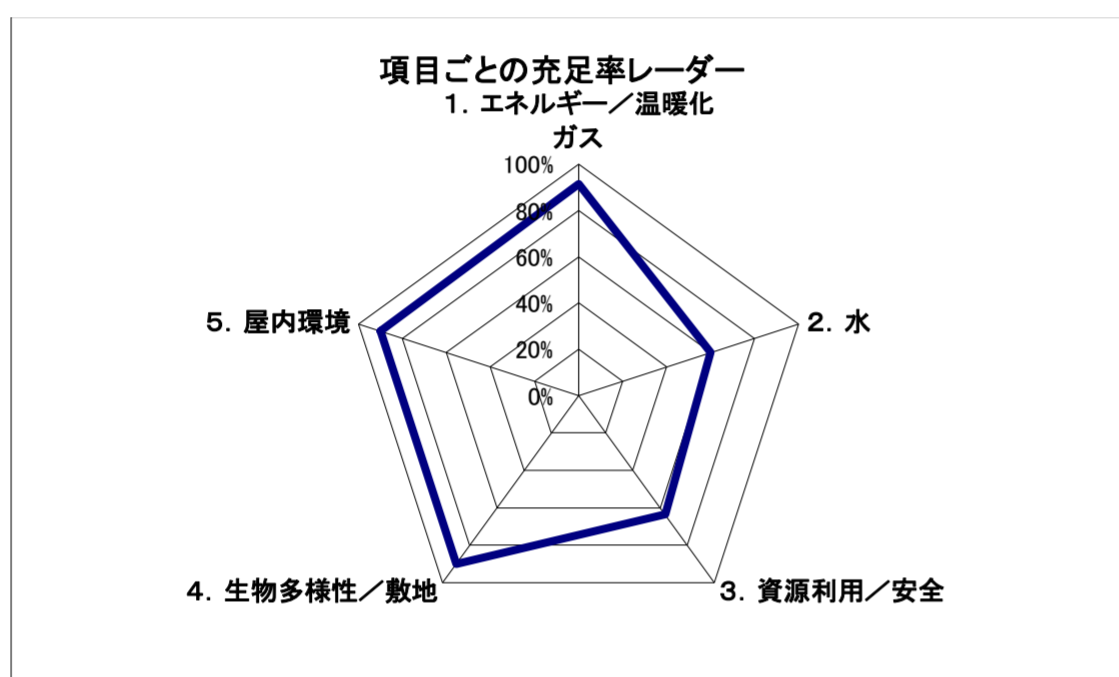
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	根拠等 新耐震基準への適合		
3.0		3.1 高耐震・免震等		
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 建築基準法に則った耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 特になし		
7.5	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	特になし	
		② 非構造材料	天井:ボードにエコマーク商品、床:ビニル床にグリーン購入法適合品を採用	2 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		
4.0		根拠等 ごみの種類や量の推計、ストックスペースの確保、ゴミの分別回収容器的設置、有価物の計画、維持管理及び教育の実施	取組数	5 ポイント
3.0	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	- 年
		根拠等 特になし		
2.4	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	
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	21 年
		根拠等 別途計算式による		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等 信頼性の高い常時発電設備を導入		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	6 ポイント
		根拠等 業務手順、インスペクション記録、清掃計画		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 特になし		
15.9	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	10.0	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	根拠等 外来生物法順守		
		4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 多様な生態空間の創出、自生種の採用、維持管理に必要な設備と管理方針	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
0.0	0	根拠等 土壌汚染対策法の要措置区域にない		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性		
5.0	5	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	4 分圏内
5.0		根拠等 地下鉄(御堂筋線)心斎橋駅に近接		
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等 評価しない		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類
		根拠等 自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料(自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料) 高潮・液状化・地震リスクあり、2種類対策あり		
18.0	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	4.0	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
4.0	4	根拠等 空気環境測定の実施記録有り		
4.0		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	開口率	10.7 %
		根拠等 10%以上かつ、屋上テラスを有する		
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1 種類
		根拠等 ガラスブロックパネルの採用		
4.0	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。 外気に自然換気が可能な開口部を有し、かつ、屋上テラスを有する		
1.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	- m以上
		根拠等 特になし		
9.0	10	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値の評価がよいため、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・駅に近接する立地であり、また、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。
- ・採光面積や自然換気有効開口面積が大きいため、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

THE PEAK SHINSAIBASHI