

建物概要		評価結果	
建物名称	肥後橋センタービル	敷地面積	2,860 m <sup>2</sup>
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>
用途地域	商業地域	延床面積	21,947 m <sup>2</sup>
建物用途	事務所、店舗	階数	地上19F、地下2F
竣工年月	1977年5月24日	構造	RC、S造
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	1,072 人
		年間使用時間	2,500 時間/年
		評価の段階	運用段階評価
		評価の実施日	2020年1月6日
		作成者	木村 賢悟
		不動産評価員番号	ふ-000840-24
		確認日	2020年1月6日
		確認者	木村 賢悟
		不動産評価員番号	ふ-000840-24

評価結果		指標	
69.9 /100	合計	S ランク:★★★★★	≧ 78
(得点 / 満点)		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

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
0.0	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)	1,617.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,617.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		実績値との比較を行う。統計平均値は、2,068MJ/m <sup>2</sup> 年より、1,618÷2,068=0.782≦0.80	二次エネルギー(*)	149.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	87.3 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		実績値を使用	一次エネルギー(実績値)	1,617.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年
			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
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	- %
		評価しない		
27.0	35	1.4 自然エネルギー		
		特になし		

### 2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	850.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		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
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		
		評価しない		
6.0	10	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	850.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		実績値を使用		

### 3. 資源利用/安全

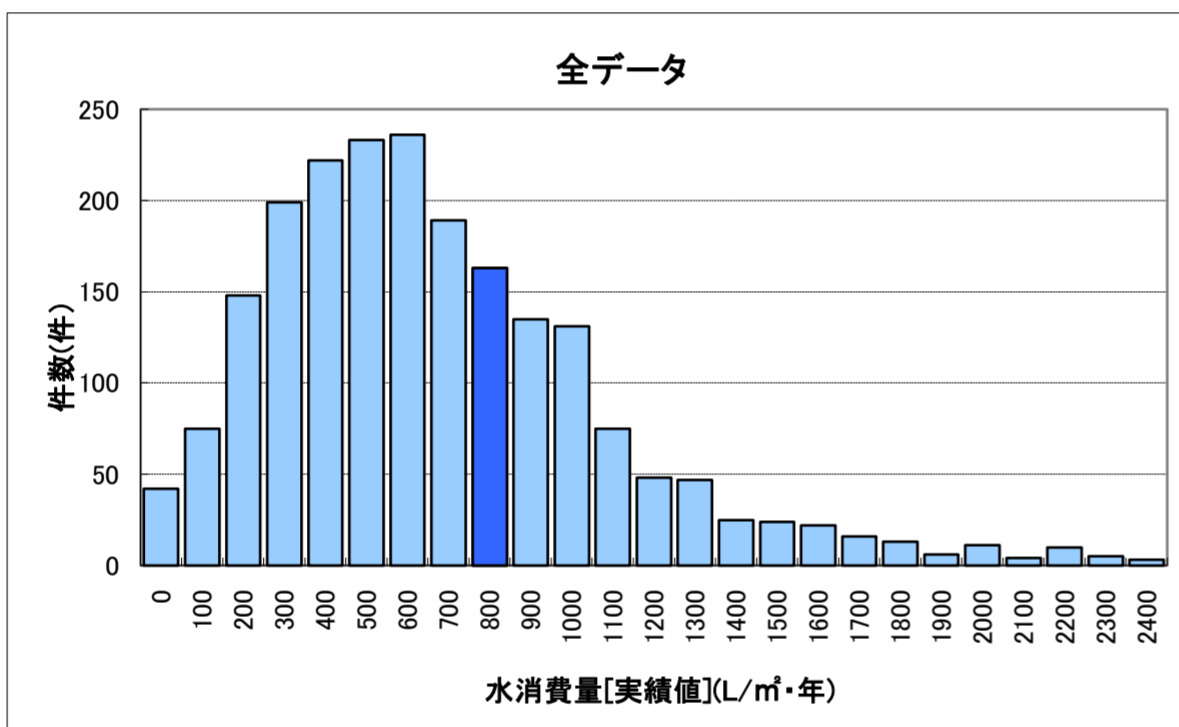
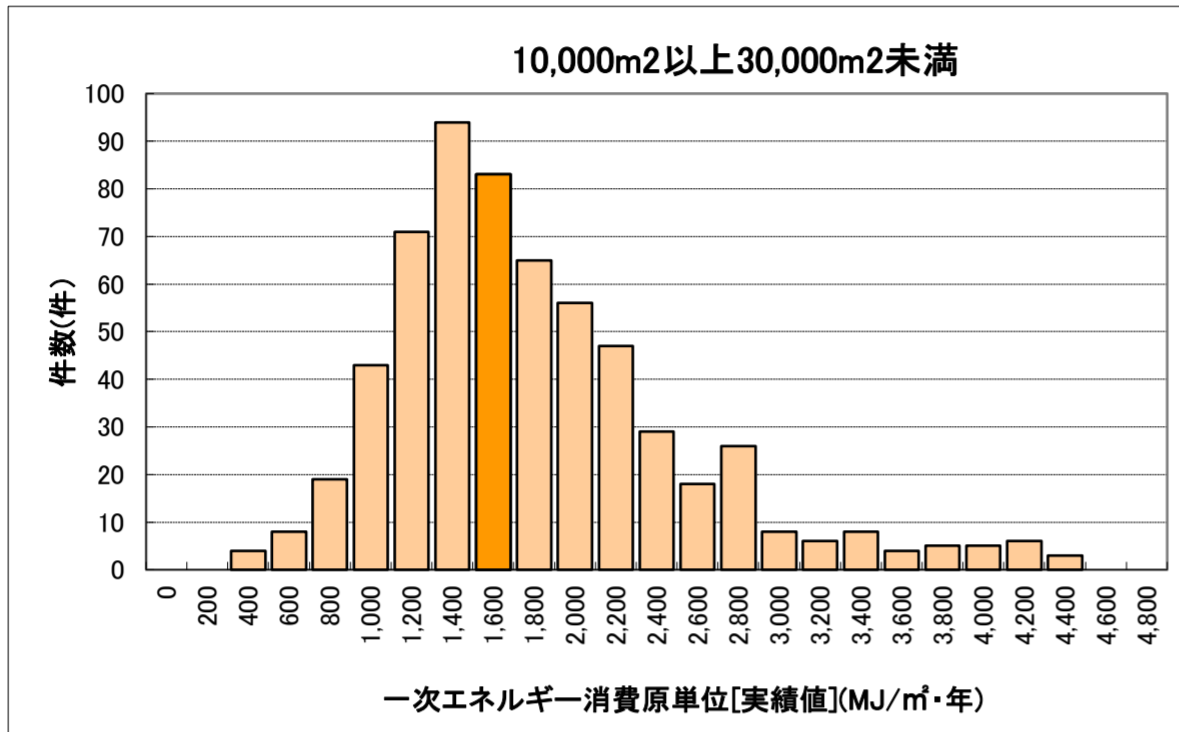
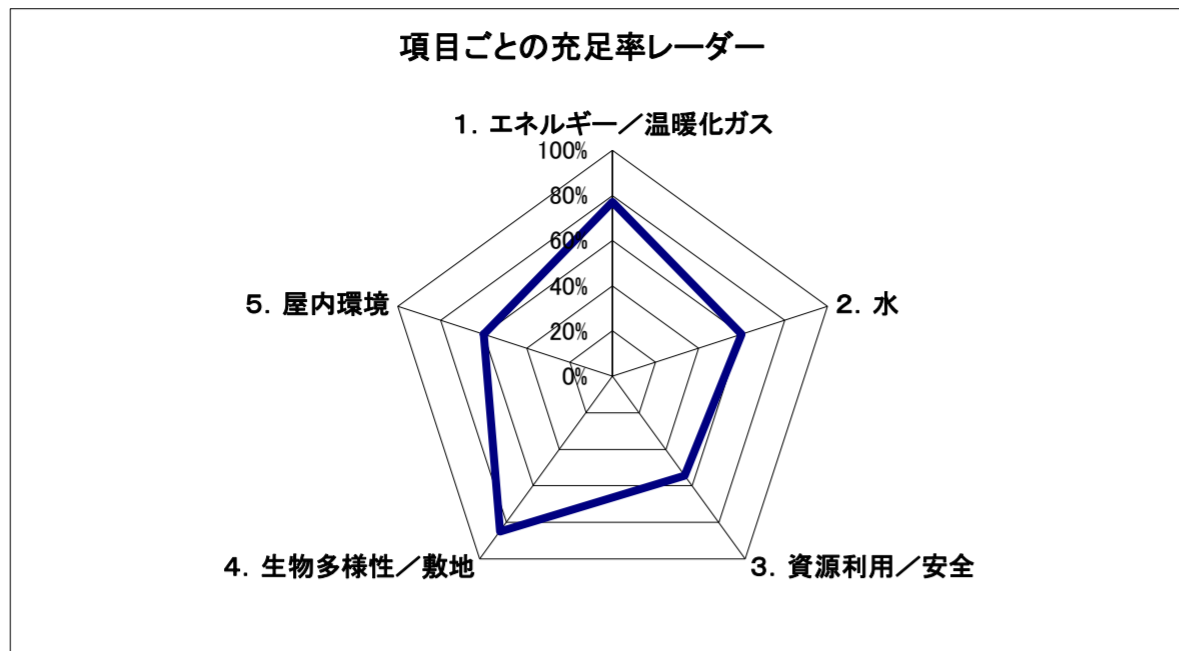
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
3.0	5	3.1 高耐震・免震等		
		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0		3.1.1 耐震性		
		新耐震基準に適合している。		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		建築基準法に定められた耐震性を有している。		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		①と②の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料		
1.0		② 非構造材料		
		リサイクル材目数(非構造材)		0 品目
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		評価しない		
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		ER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		
		1,3,3.4.2,3.4.3の平均		
3.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		別途計算式による		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		更新年数の平均値		20 年
1.0		3.4.3 維持管理		
		特になし		
				0 項目
10.9	20	合計		
				0 ポイント
				65 年

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
8.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		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		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		外来種を使用していない。		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		②取組表による場合のポイント		2 ポイント
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		自然植生に配慮、ベンチの設置		
		土壌汚染対策法の要措置区域にない。		
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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		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。		
				1 分圏内
				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
3.0	5	5.1 昼光利用		
		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
3.0		5.1.1 自然採光		
		空気環境測定の実施記録有。		
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		別途計算式による。		
3.0	5	5.3 眺望・視環境		
		開口率		13.0 %
		なし		0 種類
		機械換気による方式		0.0 m <sup>2</sup>
		事務室の天井:2.5m		2.5 m以上
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

建物概要		評価の段階	
建物名称	肥後橋センタービル	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	評価の実施日	2020年1月6日
用途地域	商業地域	作成者	木村 賢悟
建物用途	事務所、店舗	不動産評価員番号	ふ-000840-24
竣工年月	1977年5月24日	確認日	2020年1月6日
直近の大規模改修実施年月	なし	確認者	木村 賢悟
		不動産評価員番号	ふ-000840-24
敷地面積	2,860 m <sup>2</sup>	階数	地上19F、地下2F
建築面積	1,409 m <sup>2</sup>	構造	RC、S造
延床面積	2,445 m <sup>2</sup>	常勤者・来場者	62・1,597 人
		年間使用日数	300 日/年

評価結果		S ランク:★★★★★ ≥		78
72.0 /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	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		
21.4	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 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(目標値)	2,002 MJ/m <sup>2</sup> ・年
4.2	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等 実績値との比較を行う 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) 二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	2,001.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年 162.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年 107.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 1.4 自然エネルギー 根拠等 特になし	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) CO2排出量(*) 利用率	2,001.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年 162.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年 107.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 -
28.6	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	2.1 水使用量(計算値) 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) 2.3 水使用量(実績値) 根拠等 実績値を使用	水使用量(計画値) 水使用量(実績値)	5,683.3 L/m <sup>2</sup> ・年 1,554.9 L/m <sup>2</sup> ・年
10.0	10	合計		

### 3. 資源利用／安全

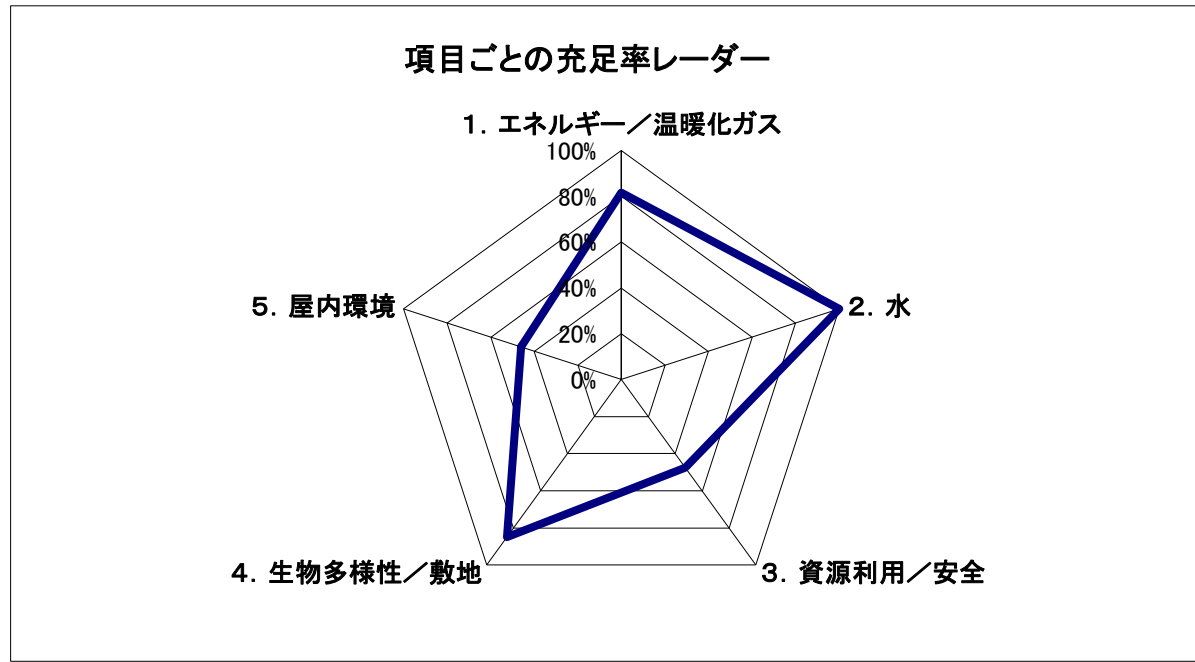
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 根拠等 新耐震基準に適合している。	なし	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有している。		
3.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 3.2.1 再生材利用率 ① 躯体材料 特になし ② 非構造材料 特になし 3.2.2 廃棄物処理抑制 根拠等 特になし	リサイクル材品目数(非構造材) 取組数	0 品目 0 ポイント
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等 ERIによる	経過年数+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 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	更新年数の平均値	20 年
3.6		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 特になし	自給率向上の取組数	0 項目
1.0		3.4.3 維持管理 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		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		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等 外来種を使用していない。	なし	
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 自然植生に配慮、ベンチの設置 [対策不要は対象外] 土壌汚染対策法の要措置区域にない。	②取組表による場合のポイント	2 ポイント
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 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		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 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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
2.2	4	5.1 屋光利用 5.1.1 自然採光 根拠等 空気環境測定の実施記録有。	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 開口率	21.6 %
1.8		5.1.2 屋光利用設備 根拠等 別途計算式による。		
3.0		5.2 自然換気性能 根拠等 なし	屋光利用設備	0 種類
1.0	4	5.3 眺望・視環境 根拠等 自然換気が可能な開口部がない。		
1.4	2	根拠等 売場の天井:3m	天井高	3.0 m以上
4.6	10	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