

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	東洋紡ビル	敷地面積	5,662 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市	建築面積	3,232 m ²	評価の実施日	2021年3月18日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	33,828 m ²	作成者	薄井 芳文
建物用途	事務所	階数	地上12F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-000811-24
竣工年月	1980年5月1日	構造	SRC造	確認日	2021年3月18日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	1,403 人	確認者	薄井 芳文
		年間使用時間	1,928 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000811-24

評価結果		指標	
73.5 / 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

★ ★ ★ ★ ★

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	必須項目	指標	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)	1,354 MJ/m ² ・年
0.0	加算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)	1,354.0 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(*)	138.7 kWh/m ² ・年
		根拠等 実績値を利用	CO2排出量(*)	73.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
		C/S=1,354/2,526=0.536 ≤ 0.60		
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,354.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値を使用	二次エネルギー(*)	138.7 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	73.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	- %
		根拠等 特になし		
33.0	35	1.4 自然エネルギー		
		根拠等 特になし		
		合計		

2. 水

評価	最大加算	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)	788.0 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資料	水使用量(計画値)	648.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等 計算値: 648L/m ² ・年		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等 特になし		
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	788.0 L/m ² ・年
		根拠等 実績値を使用		
7.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

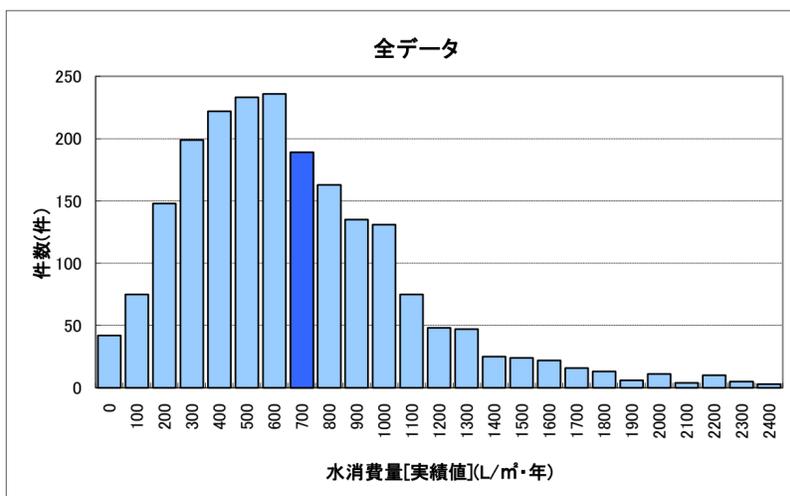
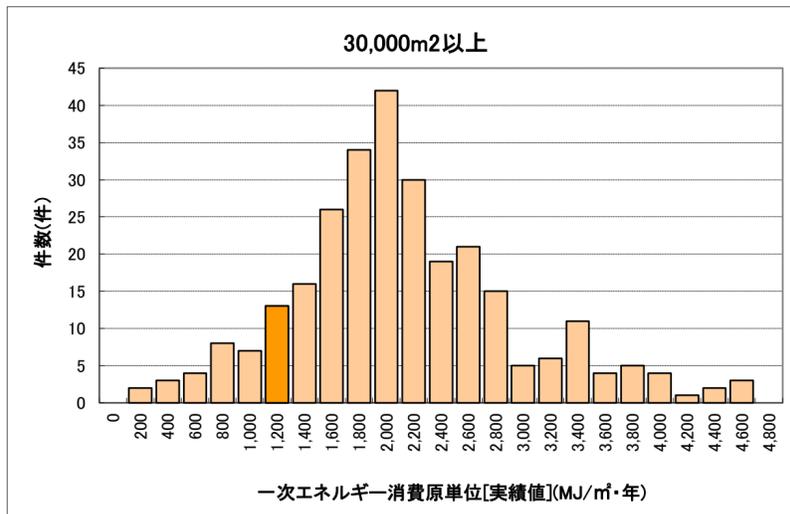
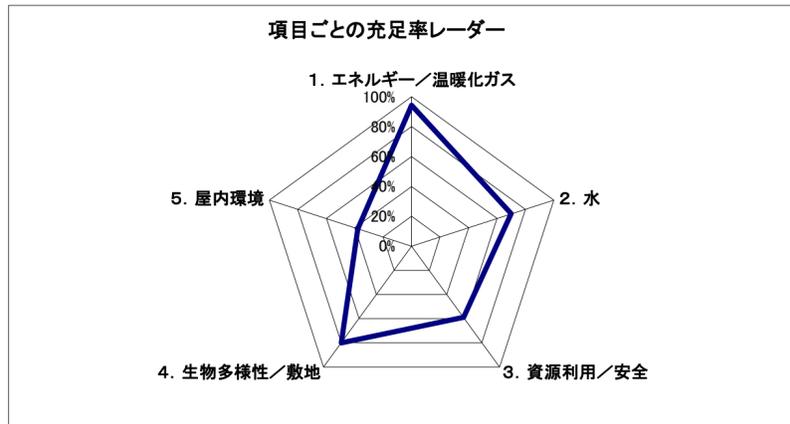
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	根拠等 大阪市における耐震改修認定を取得		
3.0		3.1 高耐震・免震等		
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 耐震改修工事により、建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 特になし		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料		
		② 非構造材料		
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等 建築基準法に則った耐用年数を有するとして、等級1相当		
2.3	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 経過年数+今後の想定耐用年		
3.9		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		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等 重要負荷に非常用発電機からの電力を供給		
1.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 特になし		
11.8	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合	8.0	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	
8.0	10	根拠等 基準に基づく外来生物種は使用しない		
		4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 自生種を中心に周辺の自然植生に配慮した樹木が植栽されている。沿道の植栽設置により、建物利用者や地域住民が自然に親しめる環境を確保している。		
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		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等 京浜中之島線「渡辺橋駅」駅から徒歩7分		
		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		
		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)		
16.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合	1.7	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
1.7	5	根拠等 建築物衛生管理法による空気質測定実施記録		
1.0		5.1 昼光利用		
		5.1.1 自然採光		
		根拠等 開口率8.7%		
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等 特になし		
1.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 窓は開閉可能な居室において、有効開口面積が居室床面積の1/50未満		
3.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 事務室の天井が2.55mであり、十分な視環境を有する		
5.7	15	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が、実測値を使用した計算値が良いことで、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・沿道部分の緑地や自生種の採用により自然に親しめる環境を構築している。
- ・京浜中之島線「渡辺橋駅」駅に近接する立地であり、交通利便性が高い。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄