

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	大阪森の宮ビル	敷地面積	4,387 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市城東区森之宮1-6-111	建築面積	1,747 m ²	評価の実施日	2022年12月20日
用途地域	商業地域・準工業地域・防火地域・準防火地域	延床面積	18,603 m ²	作成者	西川 弘将
建物用途	事務所	階数	地下1F 地上14F	不動産評価員番号	ふ-001144-27
竣工年月	1994年4月4日	構造	S造 一部SRC造、RC造	確認日	2022年12月20日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	868 人	確認者	西川 弘将
		年間使用時間	2,000 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001144-27

評価結果		S ランク: ★★★★★ ≥		78
80.8	/100	A ランク: ★★★★★ ≥		66
(得点 / 満点)		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		
1.0	加点点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(テナント含む)	一次エネルギー(目標値)	1,363 MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,363.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値との比較 C/S=0.659	二次エネルギー(*)	139.7 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	63.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
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)	1,363.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値を使用	二次エネルギー(*)	139.7 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	63.8 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	利用率	- %
		根拠等 特になし		
32.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点点	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		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	905.0 L/m ² ・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)	548.0 L/m ² ・年
		根拠等 計算値:548L/m ² ・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)	905.0 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	最大加点点	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		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
5.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等 新耐震基準への適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建物高さ69.8mであり損傷制御設計相当	
		根拠等 特になし		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制		
3.0		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	エコマーク認定品・グリーン購入法適合品として、ピアッツァOX・フロアリュウム・ソーラトンを採用	3 品目
5.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	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	- 年
		根拠等 建築基準法に則った耐用年数を有する		
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	4.1,3.4.2,3.4.3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	19 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		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	7 ポイント
		根拠等 契約形態・業務手順・インスペクション・EMS		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	特になし	
		根拠等 特になし		
14.2	20	合計		

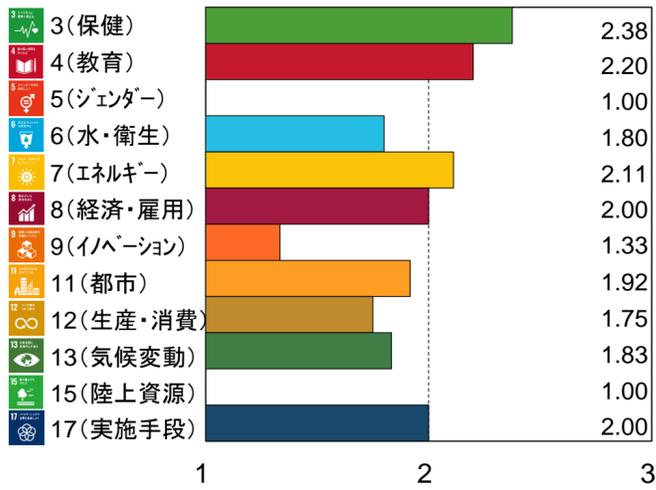
4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点点	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	なし	
		根拠等 外来生物法遵守		
		根拠等 自生種(エゴノキ・シラカシ等)の採用、自然に親しめる環境の確保	②取組表による場合のポイント	2 ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	なし	
		根拠等 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	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等 大阪環状線森ノ宮駅から徒歩2分以内		
		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) 水害・液状化・地震リスクあり、2種類対策あり。		
16.0	20	合計		

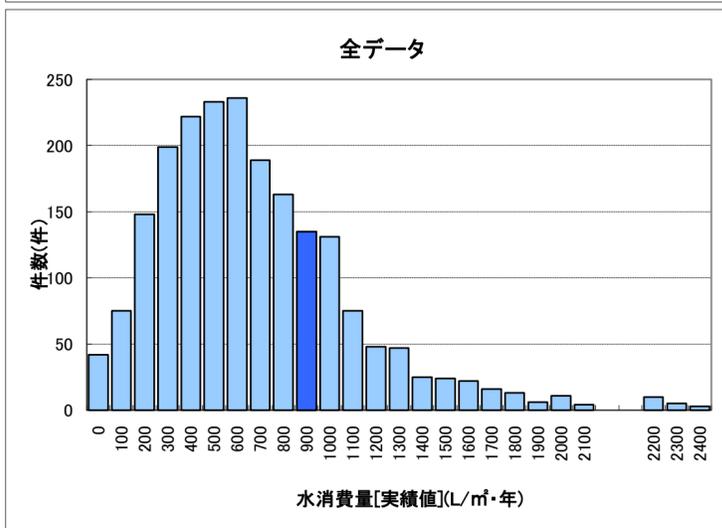
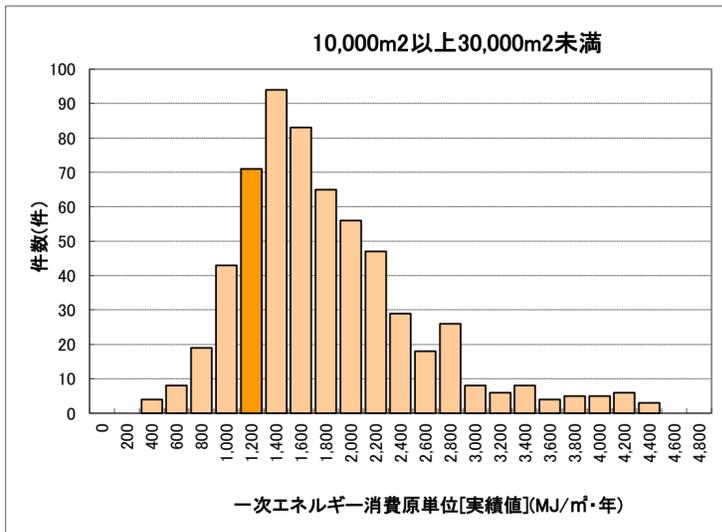
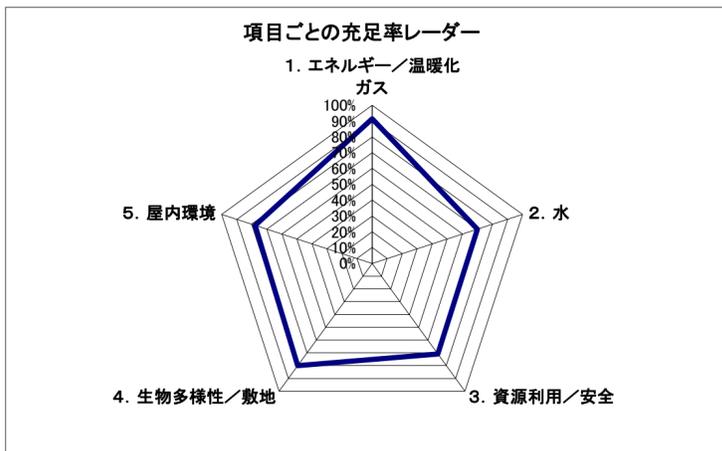
5. 屋内環境

評価	最大加点点	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	
3.7	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数x2/3+5.1.2の点数x1/3	
4.0		5.1.1 自然採光	開口率	17.5 %
		根拠等 開口率:15%以上20%未満		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等 特になし		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	- m ²
		根拠等 窓が開閉不可能であり、機械換気のみ		
5.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.9 m以上
		根拠等 2.9m以上であり、十分な視環境を有する		
11.7	15	合計		

建築環境SDGsチェックリスト評価結果



* SDG 1,2,10,14,16は他のゴールに集約されています



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値・実績値は統計データの上位の範囲にあり、エネルギー/温暖化の項目の点数が高くなっている。
- ・水の計算値は統計データの上位の範囲にある。
- ・非構造材にリサイクル材を採用している。
- ・生物多様性/敷地の項目において、自生種の採用、地上部への植栽、森/宮駅に近接する立地に加えて災害リスクに対する対策を講じている。
- ・採光開口率および天高を十分に確保している。

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	大阪森の宮ビル	敷地面積	4,387 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市城東区森の宮1-6-111	建築面積	1,747 m ²	評価の実施日	2022年12月20日
用途地域	商業地域・準工業地域・防火地域・準防火地域	延床面積	440 m ²	作成者	西川 弘将
建物用途	物販・飲食	階数	地下1F 地上14F	不動産評価員番号	ふ-001144-27
竣工年月	1994年4月4日	構造	S造 一部SRC造、RC造	確認日	2022年12月20日
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	32・121 人	確認者	西川 弘将
		年間使用日数	365 日/年	不動産評価員番号	ふ-001144-27

評価結果		S ランク:★★★★★ ≧		78
74.2	/100	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	評価値
適合	100	必須項目	指標	評価値
1.0	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)	4,298 MJ/m ² ・年
22.7	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	4,298.0 MJ/m ² ・年
3.5	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	二次エネルギー(*)	440.0 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	201.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	一次エネルギー(実績値)	4,298.0 MJ/m ² ・年
30.2	35	合計	二次エネルギー(*)	440.0 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	201.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
			利用率	- %

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5	必須項目	指標 <td>評価値</td>	評価値
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	2,853.0 L/m ² ・年
3.5	5	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	5,167.0 L/m ² ・年
3.5	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	2,853.0 L/m ² ・年
7.5	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
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	0 品目
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数	0 ポイント
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	経過年数+今後の想定耐用年	- 年
3.6	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	19 年
1.0	5	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
3.0	5	3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	7 ポイント
1.0	5	3.4.4 バリアフリー対策		
13.2	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
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	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	なし	
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	8 分圏内
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類
16.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
3.3	4	5.1 昼光利用	なし	
3.0	4	5.1.1 自然採光	開口率	- %
4.0	4	5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1 種類
2.0	4	5.2 自然換気性能		
2.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	3.0 m以上
7.3	10	合計		

