

建物概要	建物名称 エスティメゾン上町台	敷地面積 393 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 278 m ²	評価の実施日	2023年5月15日
用途地域	商業地域	延床面積 2,771 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2005年8月17日	構造	確認日	2023年5月15日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	確認者	柳澤 将登
		年間使用時間	不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果	66.0 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★	78
			★★★★	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

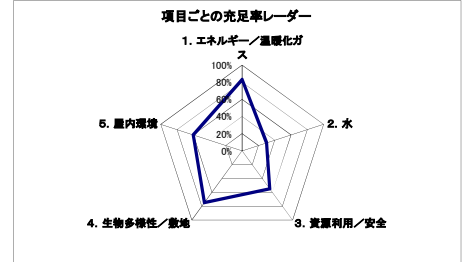
1. エネルギー/温暖化ガス	指標	評価値
評価 最大加点点	必須項目	指標 (※は参考値)
適合	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)
0.0 加点点	根拠等 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	186 MJ/m ² ・年
15.0 20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)
	根拠等 C/S=0.356	185.7 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー(*)
		19.0 kWh/m ² ・年
		CO2排出量(*)
		8.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0 5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)
	根拠等 電気明細から算出	185.7 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー(*)
		19.0 kWh/m ² ・年
		CO2排出量(*)
		8.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
2.0 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数
	根拠等 専有部の省エネ対策	2.0 項目
3.0 5	1.4 自然エネルギー	利用率
	根拠等 自然エネルギーの利用無	0.0 %
25.0 30	合計	

2. 水	指標	評価値
評価 最大加点点	必須項目	指標
適合	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)
	根拠等 目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	292.8 L/m ² ・年
0 5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)
1.0 5	2.2 水使用量(仕様評価)	- L/m ² ・年
	根拠等 無	
2.0 5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)
	根拠等 水道メーター検計値から算出	292.8 L/m ² ・年
3.0 10	合計	

3. 資源利用/安全	指標	評価値
評価 最大加点点	必須項目	指標
適合	新耐震基準への適合またはIs値、If値	新耐震基準への適合
3.0 5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価
3.0	3.1.1 耐震性	なし
	根拠等 建築基準法に定める耐震性を有する	
3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能	
	根拠等 無	
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
	根拠等 無	3.2.1と3.2.2の平均で評価する
3.0	3.2.1 再生材利用率	リサイクル材品目数(非構造材)
1.0	① 躯体材料	0 品目
2.0	② 非構造材料	
	根拠等 無	
3.0 5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数
	根拠等 建築基準法に定める対策が講じられる	2 ポイント
3.0 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+今後の想定耐用年数
3.0	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	1.3,4,2,3,4.3の平均
	根拠等 空調15年 ポンプ15年	
1.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値
	根拠等 無	15 年
4.0	3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数
	根拠等 無	0 項目
4.0	3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数
	根拠等 移動円滑化基準に適合	10 ポイント
11.0 20	合計	

4. 生物多様性/敷地	指標	評価値
評価 最大加点点	必須項目	指標
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	なし
6.0 10	4.1 生物多様性の向上	根拠等 自ら導入していない
	根拠等 緑地の緑化	②取組表による場合のポイント
0.0 0	4.2 土壌環境品質/ブラウンフィールド再生	1 ポイント
	根拠等 非該当	
5.0 5	4.3 公共交通機関の接近性	なし
	根拠等 谷町六丁目駅徒歩4分	
4.0 5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	鉄道駅またはバス停からの距離
	根拠等 評価しない	8 分圏内
	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数
	根拠等 リスク有:液状化 地震動 対策有:地震動	2 種類
15.0 20	合計	

5. 室内環境	指標	評価値
評価 最大加点点	必須項目	指標
適合	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	質問票への適合
	根拠等 質問票への適合	なし
1.0 3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3
1.0	5.1.1 昼光利用	
	根拠等 A1タイプ LD面積14.4㎡ 採光面積3.24㎡	開口率
1.0	5.1.2 昼光利用設備	22.5 %
	根拠等 無	
2.0 3	5.1.2 通風・排気	昼光利用設備
	根拠等 自然換気口有	0 種類
1.0 3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高
	根拠等 天井高2.4m 窓有	2.4 m以上
	5.2 健康・快適	
1.0 2	5.2.1 暑さ・寒さ	
	根拠等 レベル2を満たさない	
1.0 2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	
	根拠等 暖房設備のみ	
2.0 2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気	
	根拠等 化学汚染物質の発生を抑える建材を使用	
1.0 2	5.2.4 騒音・通音	
	根拠等 無	
3.0 3	5.3 防犯対策	
	根拠等 エントランスにセキュリティ設備有 ITV設備有 常駐管理人	
12.0 20	合計	



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好
- ・ITV設備や24時間機械監視など防犯対策が十分に実施されている

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

エスティメゾン上町台

エスティメゾン上町台