

建物概要					
建物名称	エスティゾン西天満	敷地面積	519 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市北区西天満五丁目15番3	建築面積	266 m ²	評価の実施日	2024年1月18日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	4,753 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	地上23F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2007年12月5日	構造	RC造	確認日	2024年1月18日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	柳澤 将登
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果					
66.5	/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					

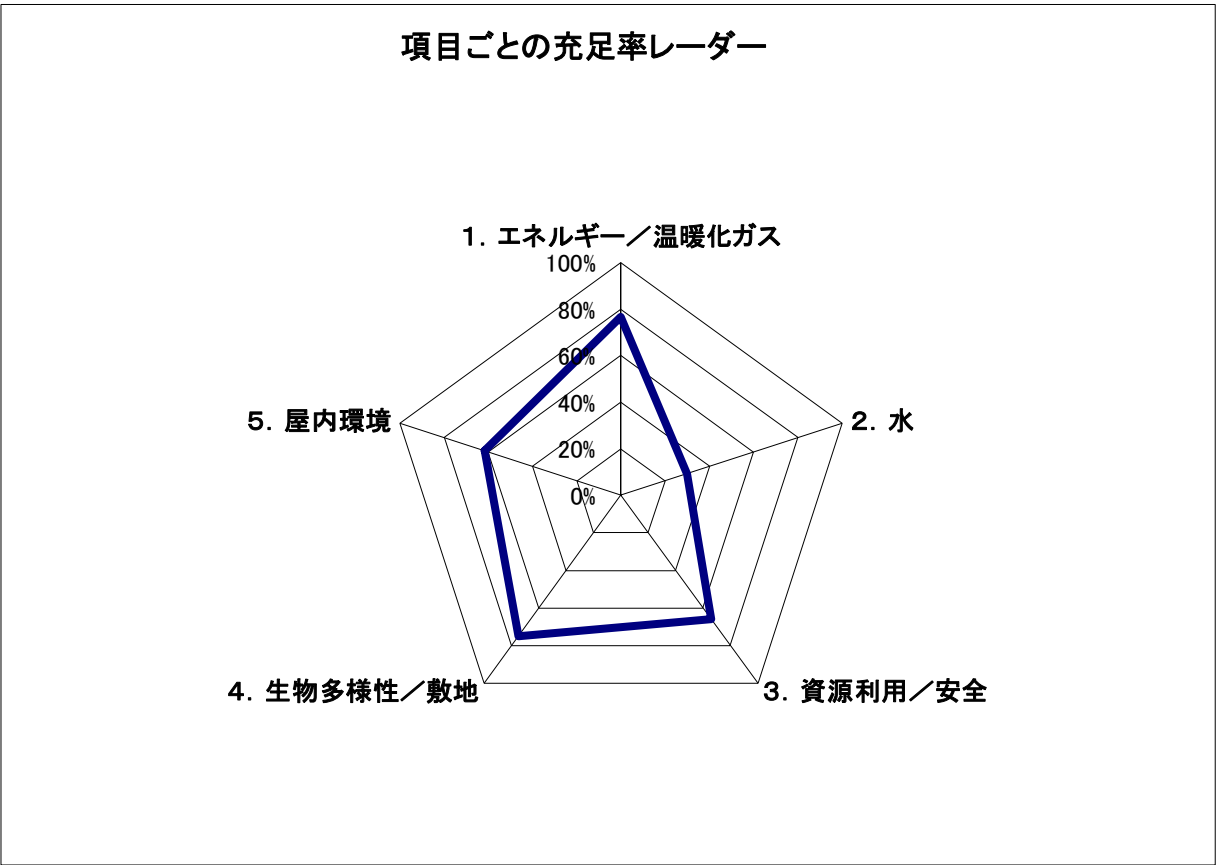
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標	(*)は参考値	評価値
適合		必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	498 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	497.9 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=0.656	二次エネルギー(*)	51.0 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	23.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	497.9 MJ/m ² ・年
		根拠等	497.9MJ/m ² ・年	二次エネルギー(*)	51.0 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	23.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
1.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	一次エネルギー(実績値)	497.9 MJ/m ² ・年
		根拠等	3)LDの自然換気	二次エネルギー(*)	51.0 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー		CO ₂ 排出量(*)	23.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	無	導入された対策項目数	1.0 項目
				利用率	3.0 %
23.0	30	合計			

2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		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	水使用量(目標値)	1,566.2 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		水使用量(計画値)	1,566.2 L/m ² ・年
		根拠等	節水型水栓		
1.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	1,556.2 L/m ² ・年
		根拠等	1566.2L/m ² ・年		
3.0	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		必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性	なし	
5.0	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		
5.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等	高層建築物		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	建物全体で免震構造あり		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		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	無		
3.0		② 非構造材料	ビニル床シート	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
		根拠等	1)多種分別回収、2)分別回収容器、6)廃棄物削減の教育	取組数	3 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	等級1相当	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
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／バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	受電盤25年、発電機30年、受水槽25年、空調機15年、ポンプ類15年	更新年数の平均値	22 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	3)通信途絶対策	自給率向上の取組数	1 項目
2.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	4)点検、5)実施	維持管理に関する取組数	3 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	レベル3を満たさない		
13.2	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		必須項目	: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		
		根拠等	自ら導入していない	なし	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	3)自生種の植栽	②取組表による場合のポイント数	1 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			
		根拠等	該当しない	なし	
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	南森町駅 徒歩8分	駅最寄りまたはバス停からの距離	8 分圏内
		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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	リスク:水害、地震 対策:PML2.0%	リスクの合計数	2 種類
15.0	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		必須項目	: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	質問票への適合	なし	
		5.1 自然利用			
2.3	3	5.1.1 昼光利用	5.1.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等	Eタイプ、Gタイプ 按分結果 36.4%	開口率	36.4 %
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	なし	昼光利用設備	0 種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	Eタイプ、Gタイプ 開閉可能な窓あり		
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等	レベル2を満たさない	天井高	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		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等	Eタイプ、Gタイプ 冷暖房装置あり		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等	化学汚染物質を抑える建材を使用		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等	レベル2を満たさない		
2.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等	集合玄関機、ITV設備あり		
12.3	20	合計			



環境性能の特徴

・非構造材料にリサイクル材を使った建材が用いられている
・公共交通機関に近接しておりアクセス良好
・採光面積が大きく、屋内環境良好

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

エスティメゾン西天満