

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	大阪JAビル	敷地面積	3,558 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1-2-5	建築面積	1,496 m ²	評価の実施日	2026年1月26日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積(評価対象分)	24968.02 m ²	作成者	羽賀 香苗
建物用途	事務所	階数	地上15F、地下2F	不動産評価員番号	ふ-001477-29
竣工年月	1983年11月1日	構造	SRC造、一部S造・RC造	確認日	2026年1月26日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	900 人	確認者	鈴木 嗣人
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001483-29

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
82.1 /100	合計	評価しない	
(得点 / 満点)			
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			
		取組項目数: A1-A5	B1,B3-B5
		B6-B7	C1-C4

1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	1.0	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)	1,315	MJ/m ² ・年
23.0	25	根拠等 省エネ基準クリア、目標設定、定期的なモニタリング実施、運用管理体制の構築、エネルギー削減にテナントと共同で取組み	一次エネルギー(計画値)	1,328.4	MJ/m ² ・年
5.0	5	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	136.1	kWh/m ² ・年
		根拠等 C/S=1,328.4/2,068=0.642<0.68	GHG排出量(*)	58.5	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,328.4	MJ/m ² ・年
		根拠等 1,328.4MJ/m ² ・年 < 1,335MJ/m ² ・年	二次エネルギー(*)	136.1	kWh/m ² ・年
		(10,000m ² 以上30,000m ² 未満)	GHG排出量(*)	58.5	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		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(間接利用)	利用率		%
		根拠等 取組なし			
32.0	35	合計			

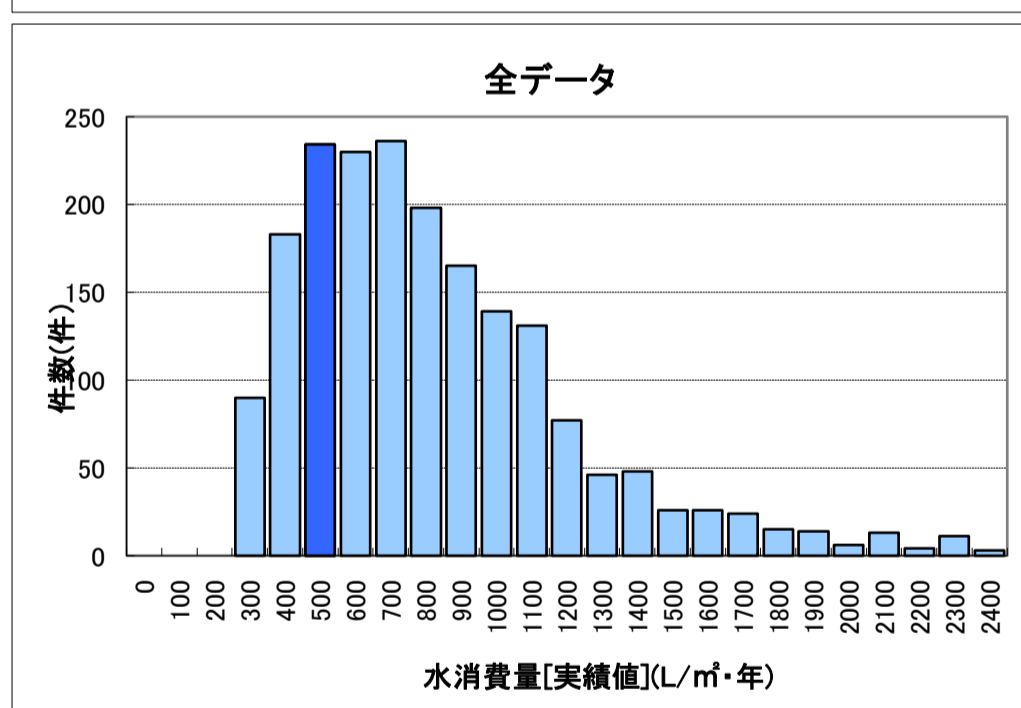
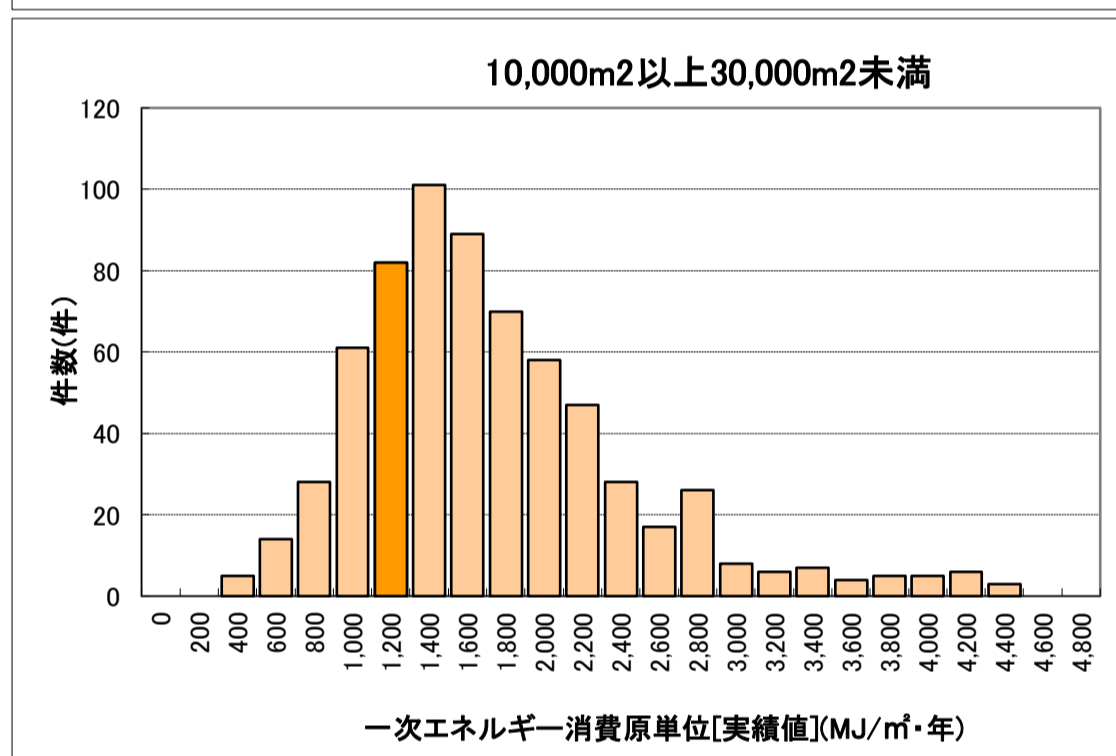
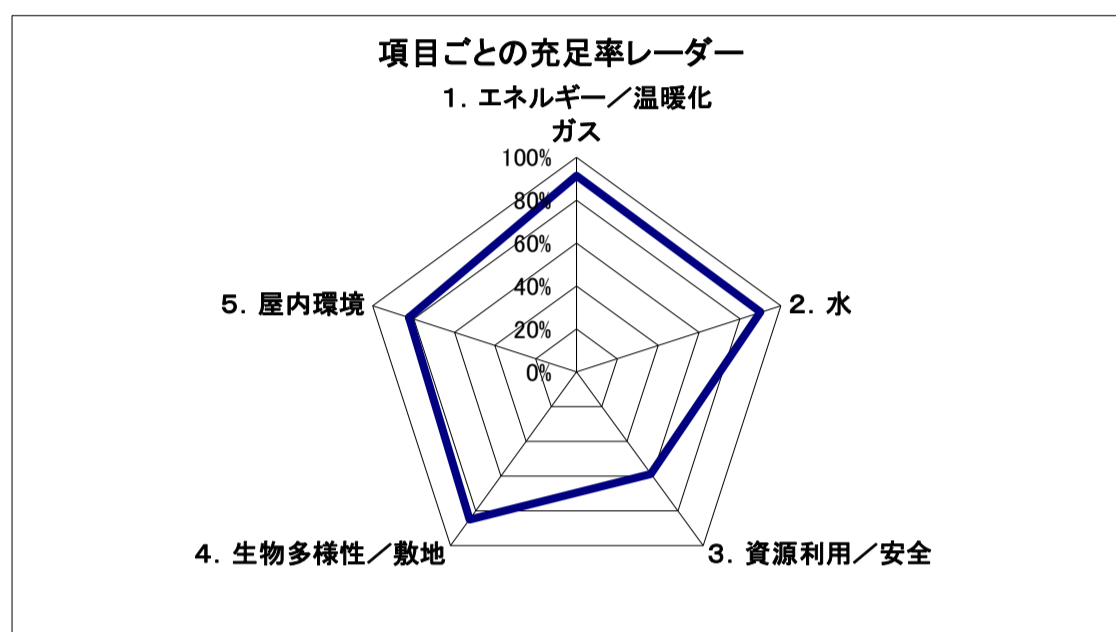
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	5.0	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	551.3	L/m ² ・年
5.0	5	根拠等 目標設定、定期的なモニタリング実施、運用管理体制の構築	水使用量(計画値)	284.0	L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	556.9	L/m ² ・年
		根拠等 計算値:284L/m ² ・年 < 原単位:490L/m ² ・年			
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等 実績値:556.9L/m ² ・年 < 原単位:693L/m ² ・年			
9.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	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 新耐震基準に適合			
		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		
		3.1.1 耐震性			
		根拠等 取組なし			
		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 取組なし			
		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と②の平均で評価する		
		① 躯体材料	取組なし		
		② 非構造材料	岩綿吸音板、石膏ボードを使用	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
		3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数	-	年
		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		
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 更新年数の平均値:29年	更新年数の平均値	29	年
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等 1)重要負荷に電力供給	自給率向上の取組数	1	項目
		3.4.3 維持管理			
		根拠等 2)~5)について取組あり	維持管理に関する取組数	7	ポイント
		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 レベル3を満たさない			
11.8	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	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	5	根拠等 上記通りの対策を実施			
		4.1 生物多様性の向上			
		根拠等 取組が2項目、4.2が対象外のため、レベル8	②取組表による場合のポイント数	2	ポイント
		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等 土壌汚染対策法に基づく区域指定にないため、評価対象外			
		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 鉄道駅から徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離	4	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		
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 リスクの種類は2種、防災対策有り1種(高潮)	リスクの合計数	2	種類
17.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	4.3	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
4.3	5	根拠等 建築物衛生管理基準に準拠している			
		5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1 自然採光			
		根拠等 開口率 20.27% > 20%	開口率	20.3	%
		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等 取組なし	昼光利用設備		種類
		5.2 自然換気性能			
		根拠等 有効開口面積が居室面積の1/15以上	自然換気有効開口面積	100.9	m ²
		5.3 眺望・視環境			
		根拠等 天井高2.6mかつ執務者が屋外の十分な情報を得られる	天井高	2.6	m以上
12.3	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]		指標		評価値	
評価	最大(加点なし)	必須項目	指標	評価値	
5	5	取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目
↑評価しない場合は空欄					



環境性能の特徴

- ・エネルギー及び水使用量の実績値が統計値と比較して少ない
- ・非構造材料につき、リサイクル材を2品目採用
- ・非常用発電機は防災負荷以外の重要負荷へ電力を供給している
- ・公共交通機関(駅)から徒歩4分圏内の立地で、アクセスが良好である
- ・自然災害リスクが低い
- ・自然採光開口率及び自然換気性能が高い