

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	CITY SPIRE堺筋本町	敷地面積	130 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市中央区	建築面積	104 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年7月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,084 m <sup>2</sup>	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上11F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2007年6月13日	構造	SRC造	確認日	2024年7月12日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	30 人	確認者	福士 明子
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧ 78	
68.1 /100	合計	A ランク: ★★★★★	≧ 66	B+ランク: ★★★★★	≧ 60
(得点 / 満点)		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		
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(目標値)	297 MJ/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(計画値)	299.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年
1.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	二次エネルギー(*)	30.7 kWh/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	14.6 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
24.0	30	合計	一次エネルギー(実績値)	299.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年
			二次エネルギー(*)	30.7 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	14.6 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
			導入された対策項目数	1.0 項目
			利用率	%

### 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		
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	L/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	L/m <sup>2</sup> ・年
7.0	10	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	21.0 L/m <sup>2</sup> ・年

### 3. 資源利用/安全

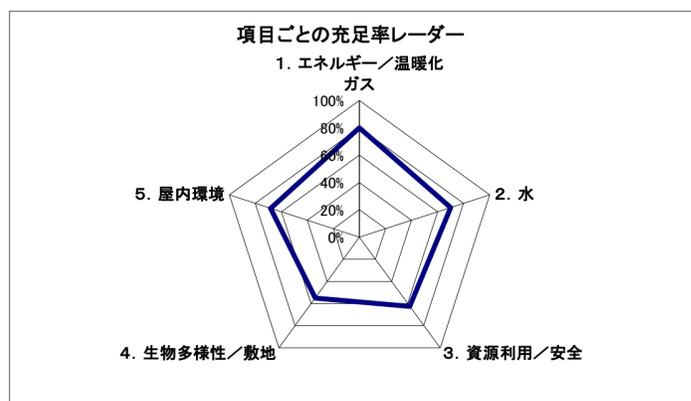
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	品目
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数	4 ポイント
3.5	5	3.4 主要設備機器の更新必要間隔/設備の自給率向上/維持管理/バリアフリー	経過年数+今後の想定耐用年数	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	18 年
5.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	項目
4.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	13 ポイント
12.5	20	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
6.0	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数	1 ポイント
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	15 分圏内
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
11.0	20	合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
1.6	3	5.1 自然利用		
2.0		5.1.1 昼光利用	開口率	31.3 %
1.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	種類
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4 m以上
1.0	2	5.2 健康・快適		
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音		
2.0	3	5.3 防犯対策		
13.6	20	合計		



### 環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の計算値/実績値、水使用の実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄