

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	I・S南森町ビル	敷地面積	796 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市北区東天満2丁目6-5	建築面積	649 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年9月13日
用途地域	商業地域	延床面積	6736.78 m <sup>2</sup>	作成者	東 晃司
建物用途	事務所	階数	地下1階、地上10階	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	1993年8月23日	構造	SRC造(耐火建築物)	確認日	2024年9月13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		S ランク: ★★★★★		≧	78
79.2 /100	合計	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)				≧	60
ポイントは小数点第1位までの表示とする				≧	50

### 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	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		
1.0	1	根拠等 省エネ基準への適合 目標設定、モニタリング、運用管理体制 共同取組	一次エネルギー(目標値)	927 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	927.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 C/S=0.553	二次エネルギー(*)	95.0 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	42.9 kg-CO <sub>2</sub> /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(実績値)	927.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 電気使用量実績値から算出	二次エネルギー(*)	95.0 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	42.9 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	0.0 %
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等 導入無		
34.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5	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)	453.3 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等 オフィス水計算ソフトから算出 1990年代の吐水量で算出	水使用量(計画値)	530.0 L/m <sup>2</sup> ・年
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	453.3 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 実績値453.3L/m <sup>2</sup> ・年		
9.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

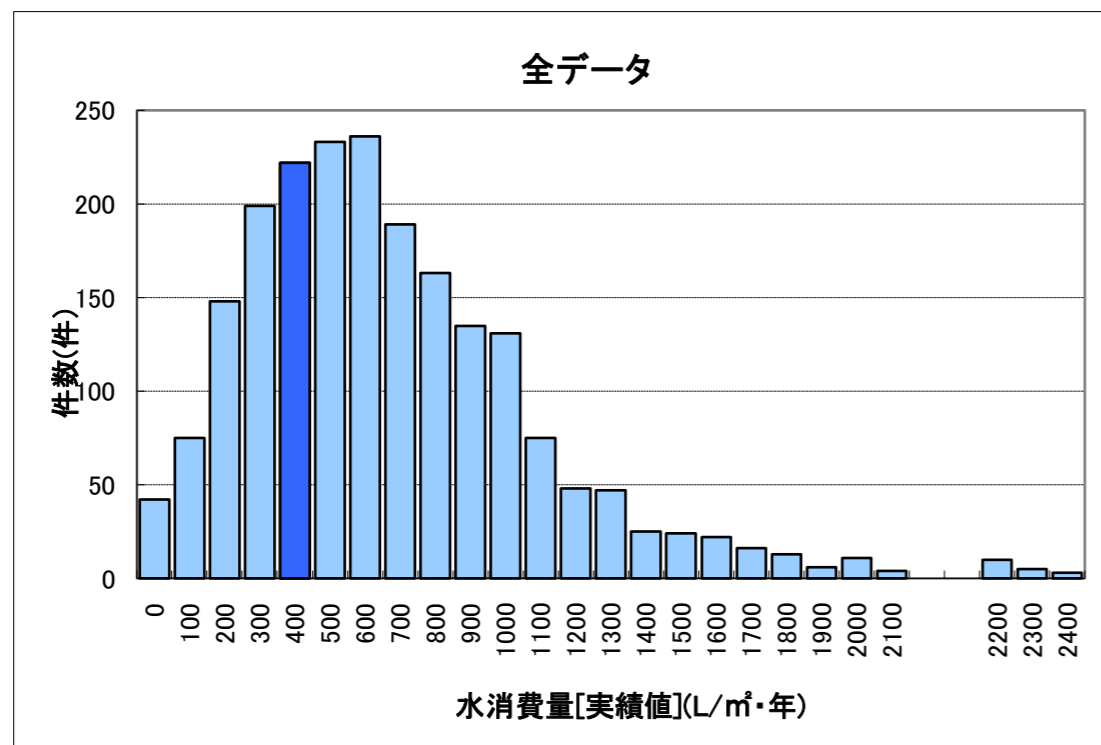
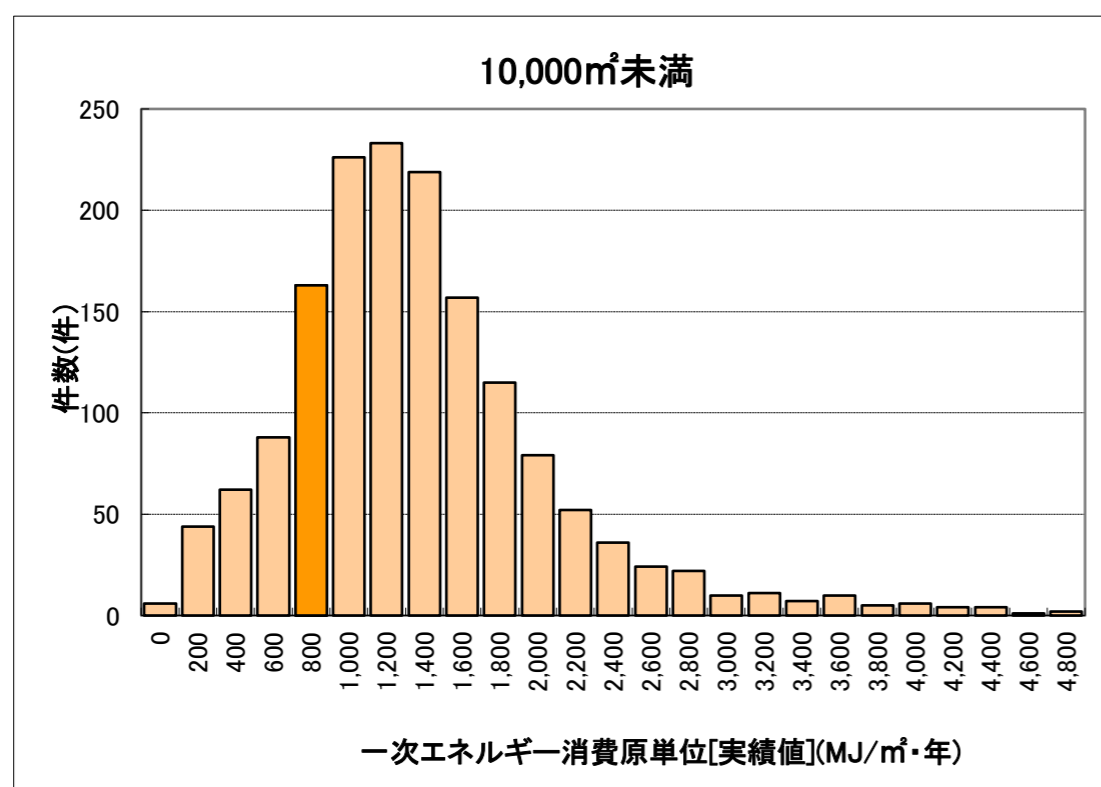
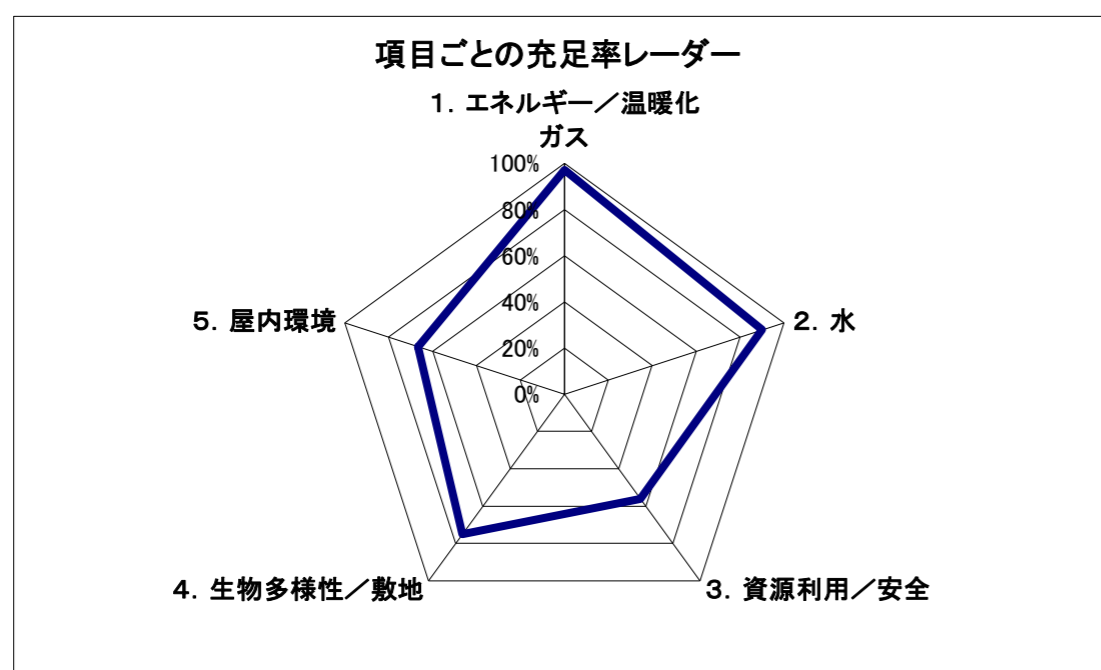
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等 新耐震基準に適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 建築基準法に定める耐震性を有する		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	なし	
3.0		② 非構造材料	タイルカーペット	リサイクル材品目数(非構造材) 1 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
3.0		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
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	更新年数の平均値	22 年
		根拠等 空調15年、水槽(FRP)25年、ポンプ15年、発電機30年、受電25年		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等 3)通信の途絶対策		
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	3 ポイント
		根拠等 2 4		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 レベル2以上を満たさない		
11.2	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	10	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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等 自ら導入していない		
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
		根拠等 自生種の導入		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし	
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 大阪天満宮駅 徒歩3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	評価しない	
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
		根拠等 リスク有:水害 地震 対策有:地震		
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	5	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
3.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0		5.1.1 自然採光	開口率	11.1 %
		根拠等 10F事務所計算		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等 導入無		
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	9.2 m <sup>2</sup>
		根拠等 10F事務所計算 1>19		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5 m以上
		根拠等 事務室天井高2.6m以上、窓あり		
10.0	15	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
- ・自生種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好