

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	JRE堺筋本町ビル	敷地面積	1,968 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南本町一丁目8番14号	建築面積	1,316 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年8月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	18,187 m <sup>2</sup>	作成者	浦本 和博
建物用途	事務所	階数	地下2F、地上13F	不動産評価員番号	ふ-001160-27
竣工年月	1992年10月29日	構造	S造、一部SRC造	確認日	-
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	700 人	確認者	-
		年間使用時間	3,400 時間/年	不動産評価員番号	-

評価結果		S ランク:★★★★★		≧ 78	
80.8	/100	合計	★★★★★	≧	78
(得点 / 満点)			★★★★★	≧	66
			★★★★★	≧	60
			★★★★	≧	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	最大加点点	必須項目	指標 (‘は参考値)	評価値
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		
1.0	加点点1	根拠等 1.2の実績値レベル3以上のため適合、前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制図、共同の省エネ対策有り	一次エネルギー(目標値)	1,144 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)	1,155.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 C/S=1,155.1/2,068=0.559≦0.6	二次エネルギー(‘)	118.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(‘)	56.8 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)	1,155.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 2023年～2024年の実績値を用いて評価、CO <sub>2</sub> 排出量を算出する係数は0.477kg-CO <sub>2</sub> /kWh(電気)、0.0499kg-CO <sub>2</sub> /MJ(都市ガス)	二次エネルギー(‘)	118.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(‘)	56.8 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 評価しない	利用率	- %
		1.4 自然エネルギー		
		根拠等 購入なし		
34.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制		
4.0	5	根拠等 前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制図有り	水使用量(目標値)	581.9 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	523.2 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 算定ソフト利用、一部統計値を使用		
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価) 評価しない		
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	587.8 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 2023年～2024年の実績値を用いて評価		
8.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

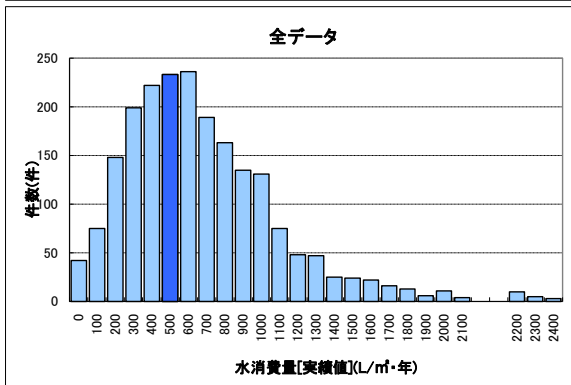
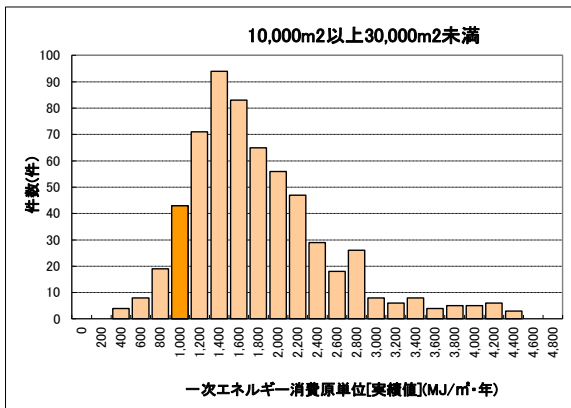
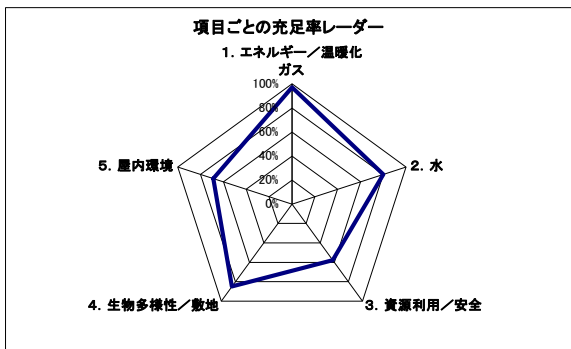
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0	5	3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 購入なし		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料 高炉セメントB種		
		② 非構造材料 非構造材料にリサイクル資材を用いていない	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
3.0	5	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
2.5	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
4.2		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 変電設備25,発電機30,AHU20,ポンプ20,水槽25	更新年数の平均値	24 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等 取組みが行われていない		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	9 ポイント
		根拠等 2～6の取組みが行われている		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 レベル3を満たしていない		
11.5	20	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
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		
8.0	10	根拠等 外来生物法を遵守、自ら導入していないことを確認	なし	
4.2対象外の時は点数を倍)		4.1 生物多様性の向上		
0.0	0	根拠等 1.5の取組みが行われている	②取組表による場合のポイント数	2 ポイント
[対策不要は対象外]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
5.0	5	根拠等 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定外	なし	
5.0	5	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	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等 Osaka Metro堺筋線・中央線「堺筋本町」駅より 徒歩1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		
		根拠等 該当リスク2種(水害、地震動)、対策PML10%以下	リスクの合計数	2 種類
17.0	20	合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		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 記録を保管し数値の把握・管理を実施	なし	
3.3	5	5.1 日光利用 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	10.3 %
		根拠等 有効面積96.95㎡基準階面積939.44㎡=0.1032		
4.0		5.1.2 日光利用設備	日光利用設備	1 種類
		根拠等 ハイサイドライト		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	- m <sup>2</sup>
		根拠等 機械換気による換気、自然換気有効開口なし		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上
		根拠等 基準階天井高2.75m、十分な屋外情報が得られる窓を設置		
10.3	15	合計		



**環境性能の特徴**

- ・設備機器の適切な管理によりエネルギー消費量が抑えられている。
- ・公共交通機関(駅)から徒歩1分圏内の立地で利便性が高い。
- ・災害リスクは水害・地震動が該当するが、地震動についてはPML10%以下と適切な対策が講じられている。