

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	堂島プラザビル	敷地面積	3,780 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市北区堂島一丁目5番30号	建築面積	1,372 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2018年2月28日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	11,740 m <sup>2</sup>	作成者	伊藤雅人
建物用途	事務所	階数	地上12階、地下2階	不動産評価員番号	ふ-000525-20
竣工年月	2010年2月	構造	S造、一部RC造・SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	1,000 人	確認者	
		年間使用時間	3,600 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★☆		78			
73.7	/100	★★★★☆		A ランク:★★★★			
(得点)	(満点)			B+ランク:★★★			
ポイント <small>は小数点第1位までの表示とする</small>				B ランク:★★		66	
						60	
						50	

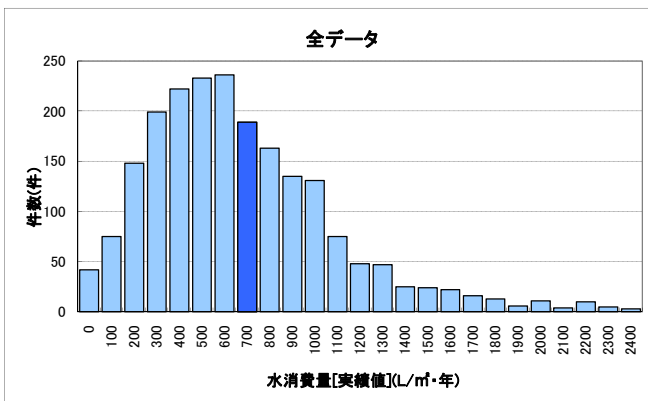
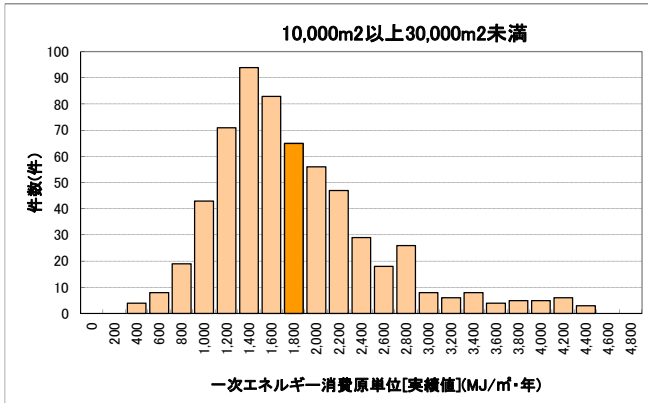
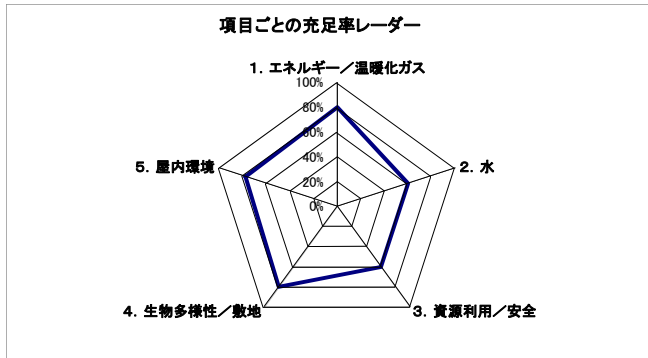
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,878	MJ/m <sup>2</sup> ・年
1.0	加点1	根拠等 省エネ基準クリア、目標設定行いモニタリング実施、テナントと共同でエネルギー削減に取り組み	一次エネルギー(計画値)	842.6	MJ/m <sup>2</sup> ・年
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	86.3	kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 C/S=0.74	CO2排出量(*)	45.8	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出			
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.531として算出			
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,897.1	MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 2016/4-2017/3実績値	二次エネルギー(*)	194.4	kWh/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO2排出量(*)	103.2	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.531として算出			
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	0.0	%
		評価しない			
		1.4 自然エネルギー			
		根拠等 該当なし			
28.0	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		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	701.3	L/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	根拠等 目標設定行い日常検針の数値を用いてモニタリング実施	水使用量(計画値)	800.0	L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	708.4	L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 算定シートによる			
		2.2 水使用量(仕様評価)			
		評価しない			
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等 2016/4-2017/3実績値			
6.0	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		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	根拠等 2010年竣工、新耐震			
3.0		3.1 高耐震・免震等			
		3.1.1 耐震性			
		根拠等 基準法に準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 該当なし			
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		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			
1.0		② 非構造材料			
		リサイクル材品目数(非構造材)	0	品目	
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
		評価しない			
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等 ER耐用年数60年			
3.0	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			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 受変電25、発電25、空調15、水槽類30、ポンプ類20			
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等 該当なし			
4.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等 1,2,3,4について取り組み			
12.0	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		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	10	根拠等 自ら導入していない			
		4.1 生物多様性の向上			
		根拠等 1.5について取り組み			
4.2対象外の時は点数を倍)		②取組表による場合のポイント	2	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			
[対策不要は対象外]		根拠等 要措置区域に該当しない			
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 JR東西線「北新地」駅徒歩2分			
		鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内	
3.0	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:水害、液状化、地震動 対策:防潮板、杭基礎			
		リスクの合計数	3	種類	
16.0	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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
		根拠等 適合(温度・相対湿度に基準外の箇所あるも、空調調節により常態化を回避)			
4.7	5	5.1 昼光利用			
5.0		5.1.1 自然採光			
		5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3			
		根拠等 開口率計算			
4.0		開口率	20.1	%	
		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等 ハイサイドライト			
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等 機械換気			
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等 天井高2.8M、窓設置			
		自然換気有効開口面積			
		天井高	2.7	m以上	
11.7	15	合計			



**環境性能の特徴**

- ・テナントと共同で省エネ・節水に取り組み
- ・高い交通利便性(JR駅徒歩2分)
- ・自然採光開口率の高いオフィス

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

建物概要		評価の段階	
建物名称	堂島プラザビル	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市北区堂島一丁目5番30号	評価の実施日	2018年2月28日
用途地域	商業地域、防火地域	作成者	伊藤雅人
建物用途	物販店舗、飲食店舗	不動産評価員番号	ふ-000525-20
竣工年月	2010年2月	確認日	
直近の大規模改修実施年月		確認者	
敷地面積	3,780 m <sup>2</sup>	不動産評価員番号	
建築面積	1,372 m <sup>2</sup>		
延床面積	2,225 m <sup>2</sup>		
階数	地上12階、地下2階		
構造	S造、一部RC造・SRC造		
常勤者・来場者	40・500 人		
年間使用日数	365 日/年		

評価結果		指標	
78.4 /100 (得点 / 満点)	合計	S ランク:★★★★★	≧ 78
		A ランク:★★★★	≧ 66
		B+ランク:★★★	≧ 60
		B ランク:★★	≧ 50

### 1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算	必須項目	指標	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		
1.0	加算1	根拠等: 省エネ基準クリア、目標設定を行いモニタリング実施、エネルギー使用量等についてテナントに資料提供・呼び掛け等実施。	一次エネルギー(目標値)	1,887 MJ/m <sup>2</sup> ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		
		根拠等: C/S=0.74	一次エネルギー(計画値)	842.6 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)	86.3 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.531として算出	CO2排出量(*)	45.8 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)		
		根拠等: 2016/4-2017/3実績値、店舗スコアの境界値(面積按分)で評価	一次エネルギー(実績値)	1,905.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)	195.3 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.531として算出	CO2排出量(*)	103.7 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	
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 該当なし	利用率	0.0 %
32.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加算	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		
5.0	5	根拠等: 目標設定を行い月次検針票によりモニタリング実施	水使用量(目標値)	928.4 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等: 算定シートによる、店舗スコア表の境界値(面積按分)判定	水使用量(計画値)	2,153.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等: 2016/4-2017/3実績値、店舗スコア表の境界値(面積按分)判定	水使用量(実績値)	937.8 L/m <sup>2</sup> ・年
10.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

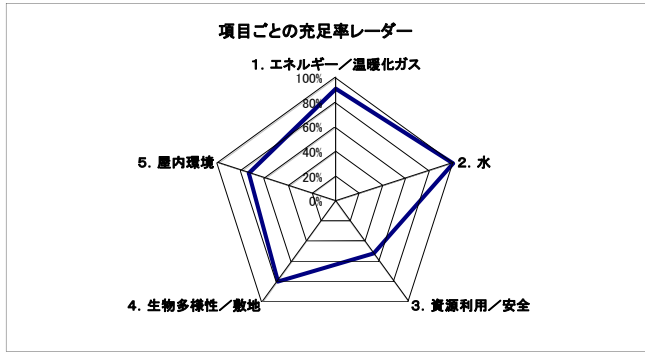
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 2010年竣工、新耐震		
3.0		3.1 高耐震・免震等		
		3.1.1 耐震性	なし	
		根拠等: 基準法に準拠		
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 該当なし		
3.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	導入なし	
		② 非構造材料	導入なし	
		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	0 品目
		根拠等: 2について取組	取組数	1 ポイント
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等: ER耐用年数60年	経過年数+今後の想定耐用年	60 年
3.0	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等: 変電25、発電25、空調15、水槽類30、ポンプ類20	更新年数の平均値	23 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: 該当なし	自給率向上の取組数	0 項目
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等: 1,2,3,4について取り組み	維持管理に関する取組数	9 ポイント
13.0	25	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	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		
8.0	10	根拠等: 自ら導入していない		
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について取り組み	②取組表による場合のポイント	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: 要措置区域に該当しない		
5.0		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: JR東西線「北新地」駅徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
3.0	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: 水害、液状化、地震動 対策: 防潮板、杭基礎	リスクの合計数	3 種類
16.0	20	合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加算	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		
2.9	4	根拠等: 適合(温度・相対湿度に基準外の箇所もあるも、空調調節により常態化を回避)		
2.4		5.1 昼光利用		
		5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		根拠等: 飲食は地下、物販は開口率計算、屋外テラスあり	開口率	42.7 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等: ハイサイドライト	昼光利用設備	1 種類
3.0	4	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 屋外テラスあり		
1.5	2	5.3 眺望・視環境		
		根拠等: 天井高物販3.0M、飲食2.7M、窓設置(物販)	天井高	3.0 m以上
7.4	10	合計		



**環境性能の特徴**

- ・テナントと共同で省エネ・節水に取り組み
- ・高い交通利便性(JR駅徒歩2分)

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄