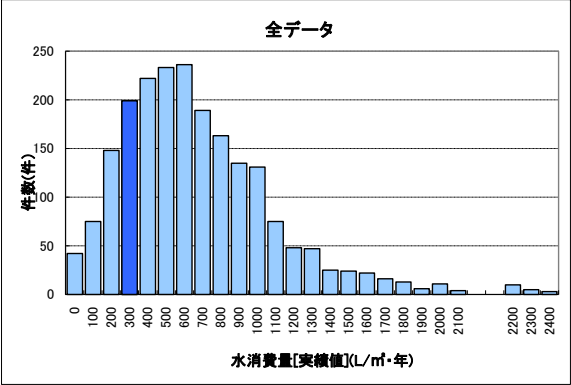
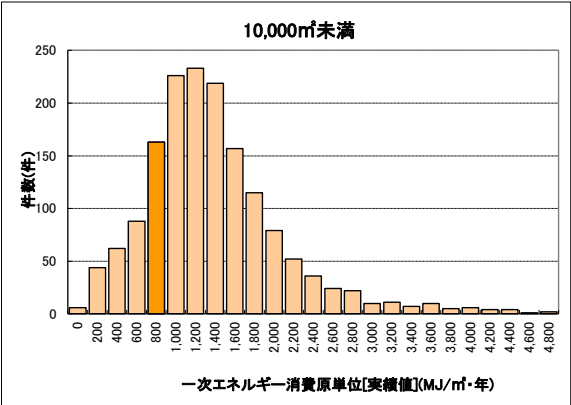
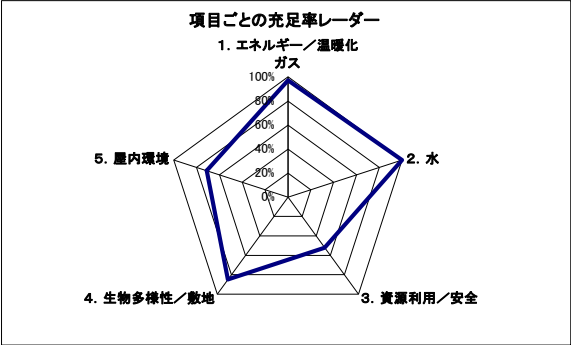


建物概要					
建物名称	KDX新大阪ビル	敷地面積	814 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目1番4号	建築面積	1,018 m ²	評価の実施日	2024年8月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	8,691 m ²	作成者	櫻庭 唯
建物用途	事務所、店舗、駐車場	階数	地下1F地上11F	不動産評価員番号	ふー00604-20
竣工年月	1992年5月1日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	200 人	確認者	
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	
評価結果					
82.0 /100 (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
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 適合	最大加点点 1.0	必須項目	指標 (‘は参考値)	評価値	
		根拠等	一次エネルギー(目標値)	940 MJ/m ² ・年	
		1.2実績値がレベル3以上、次年度目標値の設定(-1%)、エネルギー消費量の計測と監視、運用管理体制図、テナント向け啓発実施			
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)	949.0 MJ/m ² ・年	
		根拠等	二次エネルギー(‘)	97.2 kWh/m ² ・年	
		一次エネルギー実績値949MJ/m ² ・年／平均値1676J/m ² ・年 C/S= 0.566	CO ₂ 排出量(‘)	42.2 kg-CO ₂ /m ² ・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)	949.0 MJ/m ² ・年	
		根拠等	二次エネルギー(‘)	97.2 kWh/m ² ・年	
		ビル全体の消費量 別紙：エネルギー消費量実績一覧表	CO ₂ 排出量(‘)	42.2 kg-CO ₂ /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	利用率	0.0 %	
		根拠等			
34.0	35	合計			
2. 水					
評価 適合	最大加点点 5.0	必須項目	指標	評価値	
		根拠等	水使用量(目標値)	381.5 L/m ² ・年	
		目標値前年度比-1%、消費量の計測と監視、運用管理体制図			
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	270.0 L/m ² ・年	
		根拠等			
		水使用量計算値270L/m ² ・年 < 490L/m ² ・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)	水使用量(実績値)	385.4 L/m ² ・年	
		根拠等			
		上水使用量実績一覧表			
10.0	10	合計			
3. 資源利用／安全					
評価 適合	最大加点点 3.0	必須項目	指標	評価値	
		根拠等	なし		
		新耐震基準への適合またはIs値、If値 新耐震基準に適合している			
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		
3.0		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		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等			
		該当しない			
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		
		① 躯体材料	該当しない		
3.0		② 非構造材料	リサイクル材を用いていない	リサイクル材品目数(非構造材) 0 品目	
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	50 年	
		根拠等			
		建築基準法に定める対策が講じられている			
2.4	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	更新年数の平均値	29 年	
4.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等			
		受電設備30年、空調機23年、揚水ポンプ29年、受水槽32年、非常用発電機32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			
		設備機器のエネルギー自給率向上に関する取組みをひとつも実施していない			
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	8 ポイント	
		根拠等			
		清掃管理および設備管理仕様の基本方針において環境配慮を明示している等			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
		該当しない			
10.4	20	合計			
4. 生物多様性／敷地					
評価 適合	最大加点点 10.0	必須項目	指標	評価値	
		根拠等	なし		
		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 外来生物法を遵守			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント	
		根拠等			
		敷地内植栽にケヤキを採用等			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等			
		埋蔵重区域外			
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	鉄道駅またはバス停からの距離	5 分圏内	
		根拠等			
		JR線、「新大阪」駅 徒歩約5分			
2.0	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	3 種類	
		根拠等			
		水害、液状化、地震動のリスク有り			
17.0	20	合計			
5. 屋内環境					
評価 適合	最大加点点 3.6	必須項目	指標	評価値	
		根拠等	なし		
		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 建築物環境衛生管理基準を満たしている。			
3.6	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.1 自然採光	開口率	16.6 %	
		根拠等			
		15%≦[開口率：16.6%]<20%			
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類	
		根拠等			
		昼光利用設備が無い			
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	30.1 m ²	
		根拠等			
		自然換気有効開口面積が居室床面積の1/30以上			
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.6 m以上	
		根拠等			
		事務室の天井高2.6mとなっており、かつすべての執務者が十分な屋外の情報を得られる			
10.6	15	合計			



環境性能の特徴

- ・エネルギー及び水使用量の評価では、統計値における最上位に位置する。
- ・主要設備が修繕計画に基づき適切に維持管理されている。
- ・敷地内植栽の維持管理がされており、生物多様性の向上の評価が高い。
- ・公共交通機関(駅)から徒歩約5分で利便性が高い。