

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	SOSiLA西淀川 I	敷地面積	38,024 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目13番地5	建築面積	24,071 m ²	評価の実施日	2020年9月16日
用途地域	工業専用地域、防火指定なし	延床面積	76,311 m ²	作成者	高田 千春
建物用途	物流施設	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-000483-23
竣工年月	2016年6月20日	構造	S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★		78	
74.8 /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	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		
1.0	加点 1	根拠等 ①省エネ基準達成、②目標設定(省エネ法の努力目標)、③テナント・共用部分けた把握、④テナントとの協力を含めた運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	MJ/m ² ・年
19.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	MJ/m ² ・年
		根拠等 BEI=11,715.8/18,331.4=0.639	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 直近の実績が、600円/m ² 以上、840円/m ² 未満	水道光熱費	726.0 円/m ² ・年
2.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 省エネ計算対象外の倉庫エリア等	導入された対策項目数	2.0 項目
		根拠等 1)、5)	利用率	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等 設置なし		
29.0	35	合計		

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		
	0	根拠等 ①水使用量の目標設定、②日・月次での把握	水使用量(目標値)	L/m ² ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
		2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等 1)、2)		
	0	2.3 水使用量(実績値)		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

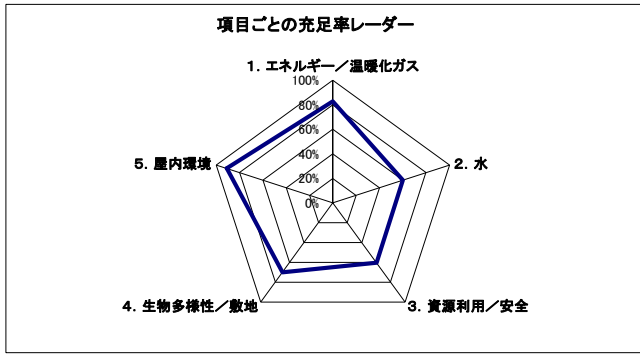
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目 :新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等 2016年竣工	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		3.1.1 耐震性 建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 該当なし		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制		
		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料 該当なし		
3.0		② 非構造材料 RW吸音板	リサイクル材目数(非構造材)	1 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 評価しない		
		3.3 躯体材料の耐用年数		
3.1	5	根拠等 建築基準法に準拠	経過年数+今後の想定耐用年数	年
3.3		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 1,3,4.2,3,4.3の平均		
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 変電25年、空調機15年、ファン類15年	更新年数の平均値	18 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	項目
		根拠等 該当なし		
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等 特定建築物に該当しない(取組項目 1)~6)		
12.1	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		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		
		根拠等 自ら導入していないことを確認	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 ③、⑤	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		
		根拠等 要措置地域に該当しない	なし	
4.0	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 バス停が3分圏内にある	鉄道駅またはバス停からの距離	2 分圏内
3.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等 1)	取組数	1 項目
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 対策なし	リスクの合計数	2 種類
14.0	20	合計		

5. 室内環境

評価	最大加点	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買回票への適合		
		根拠等 建築物衛生管理基準の順守	なし	
3.7	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		
		根拠等 開口率15%以上、20%未満	開口率	15.6 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等 該当する設備なし	昼光利用設備	種類
5.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 引き違い窓による自然換気可能、開口1/15以上	自然換気有効開口面積	5.0 m ²
5.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 天井高さ3.0m、窓高さ1.6m、フロートガラスによる眺望確保	天井高	3.0 m以上
13.7	15	合計		



環境性能の特徴

外壁には、断熱性の高いサンドイッチパネルを採用し、全館LED照明により平均照度300lxを維持しながら省エネ性も確保する計画となっている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄