

建物概要						
建物名称	アーバンエクス南堀江	敷地面積	351	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市	建築面積	228	m ²	評価の実施日	2025年12月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,683	m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数			不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2007年8月17日	構造			確認日	2025年12月15日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	58	人	確認者	福士 明子
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果

69.4

/100

合計

(得点 / 満点)

S ランク:★★★★★

A ランク:★★★★

B+ランク:★★★★

B ランク:★★★

ポイントは小数点第1位までの表示とする

78

66

60

50

★★★★★

★★★★

★★★★

★★★

取組項目数: A1-A5

B6-B6

B1,B3-B5

C1-C4

評価しない

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	加点 1	根拠等	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）	198 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位（計算値）	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー（計画値）	199.6 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より	二次エネルギー（*）	20.4 kWh/m ² ・年
				GHG排出量（*）	8.8 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位（実績値）	共用部の評価	一次エネルギー（実績値）	199.6 MJ/m ² ・年
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー（*）	20.4 kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー / 9.76	GHG排出量（*）	8.8 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
			GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh（電気）		
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー（仕様評価）	専有部の省エネ対策		
		根拠等	③	導入された対策項目数	1.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー（間接利用）			
		根拠等	導入していない	利用率	%
24.0	30.0	合計			

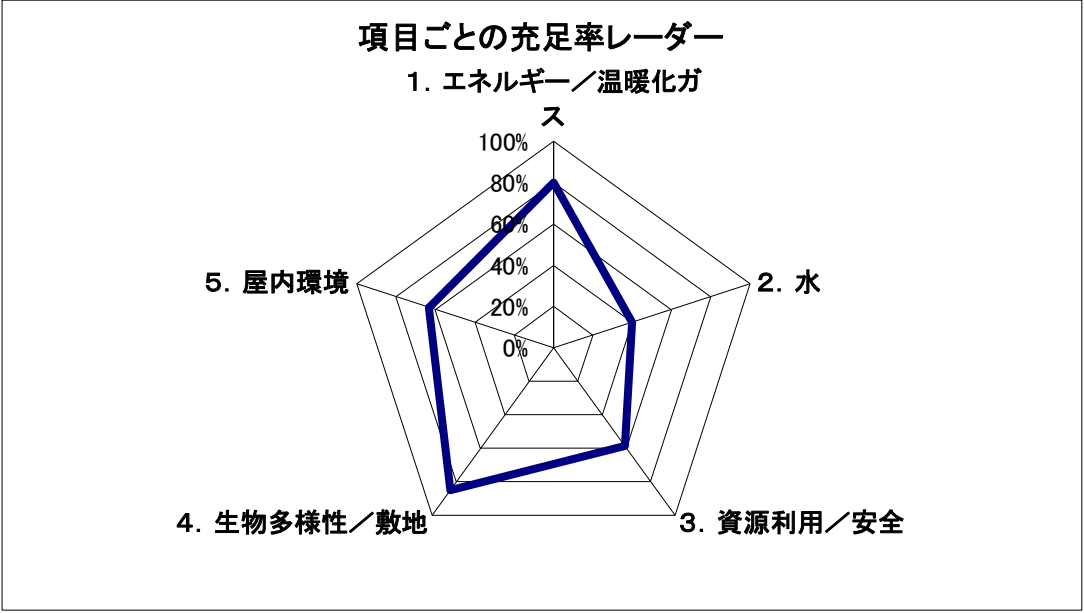
2. 水		評価		最大加算	指標	評価値
適合		必須項目	目標設定、モニタリング、運用管理体制			
	0	根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定		水使用量(目標値)	115.6 L/m ² ・年
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない			
		2.2 水使用量(仕様評価)				
		根拠等	特になし		取組数	項目
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)				
		根拠等	水使用量実績値一覧参照		水使用量(実績値)	116.8 L/m ² ・年
4.0	10	合計				

3. 資源利用／安全		指標		評価値
評価	最大加算点	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 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 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		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 導入していない		
3.2	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	3.2.1と3.2.2の平均で評価する ①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料 用いていない		
4.0		② 非構造材料 リサイクル資材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		
	加算点 1	根拠等 ①)、②)、6)	取組数	3 ポイント
3.0	5	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	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 計算式参照	更新年数の平均値	19 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等 特になし	自給率向上の取組数	項目
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 ①)、②)、④)、⑤)、⑥)	維持管理に関する取組数	10 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 特になし		
11.8	20	合計		

4. 生物多様性／敷地		指標	評価値
評価 適合	最大加点	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	
10.0	10	特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	なし
(4.2対象外の場合は点数を倍)		根拠等	
0.0	0	①、③、⑤	②取組表による場合のポイント数
対策不要は対象外		根拠等	
5.0	5	④土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	3
5.0		なし	
		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	
		ドーム前千代崎駅 徒歩7分	鉄道駅またはバス停からの距離
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	8
2.0	5	評価しない	分圏内
		4.4 自然災害リスク対策	
		根拠等	
		リスクの合計数は3種で、1種については有効な防災対策を実施している	リスクの合計数
			3
17.0	20	合計	種類

5. 屋内環境			評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合					根拠等	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 質問票への適合	なし
5.1 自然利用							
1.6	3	5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3				
1.0		5.1.1.1 自然採光	根拠等	レベル2を満たさない			開口率
3.0		5.1.1.2 星光利用設備	根拠等	星光利用設備がある			星光利用設備
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	根拠等	居室に自然換気開口がある			種類
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	根拠等	天井高2.4m以上、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置			天井高
1.0	2	5.2 健康・快適	5.2.1 暑さ・寒さ				
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	根拠等	レベル2を満たさない			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気	根拠等	居室に冷暖房装置を実装している			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音	根拠等	化学汚染物質を抑える建材を用いている			
2.0	3	5.3 防犯対策	根拠等	レベル2を満たさない			
12.6	20	合計	根拠等	エントランスにセキュリティシステムの設置、かつITVカメラ監視			

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]									
評価	最大(加点数)			指標		評価値			
	5	根拠等		取組数	A1-A5			項目	
					B6-B7			項目	
					B1,B3-B5			項目	
					C1-C4			項目	



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の計算値/実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩7分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。