

建物概要					
建物名称	S-RESIDENCE福島玉川Uno	敷地面積	410 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	162 m ²	評価の実施日	2024年12月11日
用途地域	商業地域、第2種住居地域、準防火地域	延床面積	1,586.57 m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	評価対象面積	1,515.56 m ²	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2023年6月27日	階数	地上13F、地下 0階	確認日	
直近の大規模改修実施年月		構造	RC造	確認者	
		平均居住人員	人	不動産評価員番号	
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果					
57.4 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★	IV	78
		★★★★	A ランク:★★★★	IV	66
		★★★	B+ランク:★★★	IV	60
		★★	B ランク:★★	IV	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/低炭素化ガス					
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)	500	MJ/m ² ・年
12.0	20 / 15 / -	根拠等 省エネルギー基準への適合、目標値設定、モニタリングの実施、運用管理体制図を構築	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年
		1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年
		根拠等 建物全体のBEEI=0.96	CO ₂ 排出量(*)		kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5 / 5 / 20	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	504.6	MJ/m ² ・年
		根拠等 【屋内廊下】直近1年間(2023/9-2024/8)の実績値	二次エネルギー(*)	51.7	kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	CO ₂ 排出量(*)	18.6	kg-CO ₂ /m ² ・年
0.0	- / 5 / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数		項目
		根拠等 専有部の省エネ対策	利用率		%
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等 評価対象外			
18.0	30	合計			

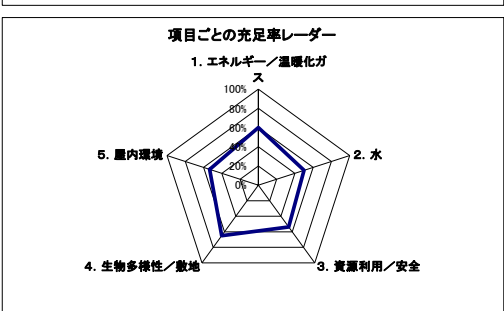
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	88.2	L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(実績値)	89.1	L/m ² ・年
		根拠等 取組みなし			
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等 直近1年間(2023/9-2024/8)の実績値による			
5.0	10	合計			

3. 資源利用/安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等			
3.0		根拠等 2023年6月竣工 新耐震基準適合			
		3.1.1 耐震性			
3.0		根拠等 建築基準法準拠			
		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 取組みなし			
2.7	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
		根拠等 3.2.1と3.2.2の平均で評価する			
3.0		3.2.1 再生材利用率			
4.0		① 躯体材料			
2.0		② 非構造材料			
		根拠等 取組みなし			
		3.2.2 廃棄物処理抑制			
		根拠等 ゴミ庫あり、有価物回収			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等 建築基準法準拠			
2.0	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/バリアフリー			
1.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 7年未満			
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等 取組みなし			
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等 1)、2)、3)、4)、5)、6)取組み			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 取組みなし			
10.7	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		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		
		根拠等 自ら導入していない			
6.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等 ①健全すべき自然資源はない			
0.0	0	4.2 土壌環境品質			
		根拠等 ②取組表による場合のポイント数			
		③対策不要は対象外			
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
		根拠等 ④取組表による場合のポイント数			
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等 大阪外口玉川駅2分			
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 ⑤取組表による場合のポイント数			
		⑥対策不要は対象外			
		⑦リスク・水害(洪水・高潮)・津波・			
		⑧液状化(対策:基礎の強化)・地震(対策:PML評価8.3%)			
13.0	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		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 衛生管理に関する質問票すべて適合			
1.6	3	5.1 自然利用			
2.0		5.1.1 自然採光			
		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等 25%≦開口率<35%			
1.0		5.1.1.2 自然採光			
		根拠等 取組みなし			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等 自然換気開口がある			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等 天井高さ2.4m以上かつ掃き出し窓を設置している			
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等 レベル2を満たさない			
1.0	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・適切な換気			
		根拠等 F☆☆☆☆			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等 レベル2を満たさない			
1.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等 レベル2を満たさない			
10.6	20	合計			

|



環境性能の特徴

2023年竣工の共同住宅である。
大阪メトロ玉川駅2分と利便性の良い立地である。
躯体以外の材料に、再生材を使用している。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

S-RESIDENCE福島玉川Uno