

建物概要						
建物名称	S-RESIDENCE都島Lux	敷地面積	520	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	169	m ²	評価の実施日	2024年12月11日
用途地域	第1種住居地域、準防火地域	延床面積	2,014.50m ²	m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	評価対象面積	1,889.15	m ²	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2023年7月31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					
68.0	/100	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★	78
(得点	/満点)			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					

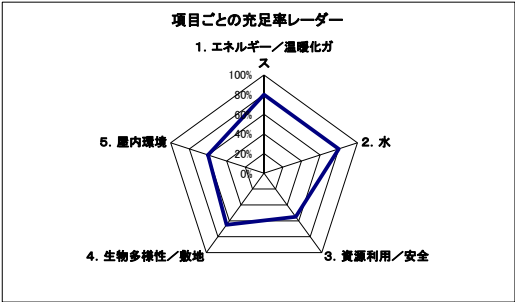
1. エネルギー/温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	1.2実績値レベル3以上、目標値設定、モニタリングの実施、運用管理体制を構築	一次エネルギー(目標値)	482 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15 / -	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等	C-一次エネルギー	一次エネルギー(計画値)	486.7 MJ/m ² ・年
		根拠等	S【屋内廊下型】801MJ/m ² ・年	二次エネルギー(*)	49.9 kWh/m ² ・年
		根拠等	面積按分C/S=0.61	CO ₂ 排出量(*)	18.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5 / 5 / 20	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価		
		根拠等	【屋内廊下】直近1年間(2023/9~2024/8)の実績値	一次エネルギー(実績値)	486.7 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(*)	49.9 kWh/m ² ・年
		根拠等	CO ₂ 排出量=二次エネルギー×CO ₂ 排出係数0.360(関西電力)	CO ₂ 排出量(*)	18.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
2.0	- / 5 / 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)、6)取組み	導入された対策項目数	2.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等	導入なし	利用率	%
24.0	30	合計			

2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標値の設定、モニタリング実施、運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	29.2 L/m ² ・年
0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	1)、3)取組み	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
5.0	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	水使用量(実績値)	29.5 L/m ² ・年
8.0	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		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等	2023年7月竣工 新耐震基準適合	なし	
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	建築基準法準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	取組なし		
2.2	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		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	取組なし		
		② 非構造材料	ビニル床、砕石	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
		根拠等	抑制	取組数	1 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	建築基準法準拠	経過年数+今後の想定耐用年数	30 年
2.7	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	変圧器30年、空調設備15年、ボンプ 20年	更新年数の平均値	22 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	取組みなし	自給率向上の取組数	0 項目
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	1)、2)、3)、4)、5)、6)取組み	維持管理に関する取組数	13 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	取組みなし		
11.0	20	合計			

4. 生物多様性/緑地					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	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	なし	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	①保全すべき自然資源はない	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
4.2対象外の時は点数を倍		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	根拠等	要措置区域対象外	なし	
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
5.0		根拠等	都島本通4丁目バス停徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		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		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	リスク:水害、地震、液状化(対策:基礎の強化)	リスクの合計数	3 種類
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		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		
		根拠等	衛生管理に関する質問票すべて適合	なし	
		5.1 自然利用			
1.0	3	5.1.1 屋光利用	5.1.1.1の点数×2/3+5.1.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等	開口率<25% 代表居室A・Cタイプ	開口率	21.3 %
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備			
		根拠等	取組なし	屋光利用設備	0 種類
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	天井高	2.4 m以上
		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		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等	冷暖房を完備している		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
		根拠等	IF☆☆☆☆		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等	レベル2を満たさない		
2.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等	セキュリティシステム及びITV設置		
12.0	20	合計			



環境性能の特徴

2023年竣工の共同住宅である。
都島本通四丁目バス停より徒歩3分と利便性の良い立地である。
居室にLED照明及び冷暖房設備を実装している。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

S-RESIDENCE都島Lux