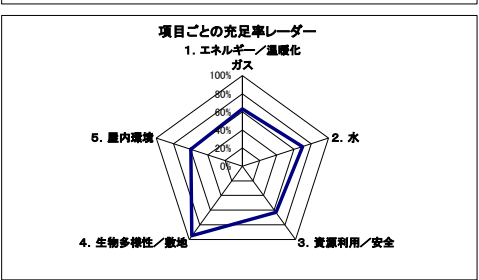


建物概要					
建物名称	プレサンス心斎橋レオン	敷地面積	293 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市中央区	建築面積	222 m ²	評価の実施日	2025年8月10日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2,216.10m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	階数	評価対象面積: 2,080.90 m ²	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2019年6月28日	地上14F	構造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		RC造	平均居住人員	確認者	
			92 人	不動産評価員番号	
			8,760 時間/年		
評価結果					
69.6 /100		合計		ホールライフカーボンの評価	
(得点 / 満点)				評価しない	
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					
取組項目数: A1-A5 B6-B8 B1,B3-B5 C1-C4					
1. エネルギー・環境化ガス					
評価 最大加点		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			
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、運用管理体制表		一次エネルギー(目標値)	
13.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)		448 MJ/m ² ・年	
		根拠等		一次エネルギー(計画値)	
		共用部含むB/E値=0.93		MJ/m ² ・年	
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		二次エネルギー(*)	
		根拠等		kWh/m ² ・年	
		【屋外地下型】直近1年間(2024年5月～2025年4月)の実績値		GHG排出量(*)	
		二次エネルギー→一次エネルギー:9.7%		kg-CO ₂ eq/m ² ・年	
		CO ₂ 排出量:二次エネルギー×CO ₂ 排出量係数0.320			
		(大版ガス)			
- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策		一次エネルギー(実績値)	
3.0	5	根拠等		452.8 MJ/m ² ・年	
		評価対象外		二次エネルギー(*)	
		1.4 自然エネルギー(間接利用)		46.4 kWh/m ² ・年	
		根拠等		GHG排出量(*)	
		導入なし		14.9 kg-CO ₂ eq/m ² ・年	
19.0	30.0	合計		導入された対策項目数	
				項目	
				利用率	
				%	
2. 水					
評価 最大加点		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	目標設定、モニタリング、運用管理体制表		水使用量(目標値)	
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)		54.1 L/m ² ・年	
		2.2 水使用量(仕様評価)		評価しない	
4.0	5	根拠等		取組数	
		【1】取組み		2 項目	
		2.3 水使用量(実績値)		54.6 L/m ² ・年	
		根拠等		水使用量(実績値)	
		直近1年間(2024年5月～2025年4月)の実績値			
7.0	10	合計			
3. 資源利用/安全					
評価 最大加点		指標		評価値	
適合	必須項目	:新耐震基準への適合またはIa値、II値			
3.0	5	根拠等		新耐震基準適合	
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		なし	
	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		取組無し	
		根拠等		取組無し	
3.5	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	
3.0		① 躯体材料		取組無し	
3.0		② 非構造材料		断熱材	
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		リサイクル材品目数(非構造材)	
	加点 1	根拠等		1 品目	
3.0	5	【1】、【2】、【3】、【6】取組み		取組数	
		根拠等		4 ポイント	
		3.3 躯体材料の耐用年数		経過年数+今後の想定耐用年数	
3.1	5	根拠等		建築基準法準拠	
3.5	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		30 年	
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等		空調15年・ポンプ類20年	
1.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値		18 年	
		根拠等		取組無し	
5.0	3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数		0 項目	
		根拠等		取組無し	
3.0	3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数		13 ポイント	
		根拠等		【1】、【2】、【3】、【5】、【6】取組み	
		根拠等		円滑化基準項目の半分以上を満たす	
12.6	20	合計			
4. 生物多様性/景観					
評価 最大加点		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			
10.0	10	根拠等		自ら導入していない	
		4.1 生物多様性の向上		なし	
4.2対象外の場合は点数を0		根拠等		【1】保全すべき自然資源はない、【2】、【5】取組み	
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		②取組表による場合のポイント数	
【対策不実施は対象外】		根拠等		3 ポイント	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		なし	
		4.3.1 公共交通機関の接近性		根拠等	
		根拠等		大阪メトロ長堀鶴見緑地線 松屋町駅 徒歩6分	
4.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		鉄道駅またはバス停からの距離	
		根拠等		評価しない	
		4.4 自然災害リスク対策		6 分圏内	
		根拠等		水害、地震動(対策:PML評価9.5%)	
19.0	20	合計		リスクの合計数	
				2 種類	
5. 屋内環境					
評価 最大加点		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	
1.0	3	5.1 自然利用			
	5.1.1 屋外採光	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		開口率<25%	
		根拠等		開口率	
1.0	5.1.1.2 屋外利用設備	取組無し		23.3 %	
		根拠等		屋外利用設備	
1.0	3	5.1.2 通風・排熱		0 種類	
		根拠等		LD及び居室の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以上かつ屋外の情報を得られる窓の設置	
		根拠等		天井高	
		5.2 健康・快適		2.4 m以上	
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 主要な居室の冷暖房			
		根拠等		冷暖房装置を装備している	
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
		根拠等		F☆☆☆☆建材を用いている	
1.0	2	5.2.4 騒音・雑音			
		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を設置しTVカメラ監視を行っている	
12.0	20	合計			
6. ホールライフカーボンの評価(注)					
評価 最大(加点なし)		指標		評価値	
5	根拠等	取組数		A1-A5	
↑評価しない場合は空欄				B6-B7	
				B1,B3-B5	
				C1-C4	
				項目	
				項目	
				項目	
				項目	



環境性能の特徴

2019年竣工の集合住宅である。
大阪メトロ長堀鶴見緑地線松屋町駅より徒歩6分の利便性の良い立地である。
水光熱費のモニタリングや建物の維持管理を良好に行っている。