

建物概要							
建物名称	パークモダン伊丹	敷地面積	711	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	兵庫県伊丹市	建築面積	300	m ²	評価の実施日	2025年10月1日	
用途地域	近隣商業地域、準防火地域	延床面積	1,890	m ²	作成者	若山 香保	
建物用途	共同住宅	階数	地上8F RC造		不動産評価員番号	ふ-001182-27	
竣工年月	1997年2月19日	構造			確認日	2025年10月1日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	103	人	確認者	若山 香保	
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001182-27	

評価結果

68.4 /100

合計

(得点 / 満点)

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

★★★★★

ホールライフカーボンの評価

評価しない

取組項目数: A1-A5

B6-B6

B1,B3-B5

C1-C4

1. エネルギー／温暖化ガス			
評価	最大加点	指標	評価値
適合	必須項目	指標 (*は参考値)	
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	
15.0	20 / 15	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(目標値)
	1.1 使用・排出原単位(計算値)		228 MJ/m ² ・年
	根拠等	実績値より	一次エネルギー(計画値)
			229.9 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)
			23.6 kWh/m ² ・年
		GHG排出量(*)	10.1 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	
	根拠等	共用部の評価	
		エネルギー消費量実績値一覧参照	一次エネルギー(実績値)
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	229.9 MJ/m ² ・年
		GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)	二次エネルギー(*)
			23.6 kWh/m ² ・年
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	
	根拠等	導入された対策項目数	10.1 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	
	根拠等	導入なし	利用率
			0.0 %
24.0	30.0	合計	

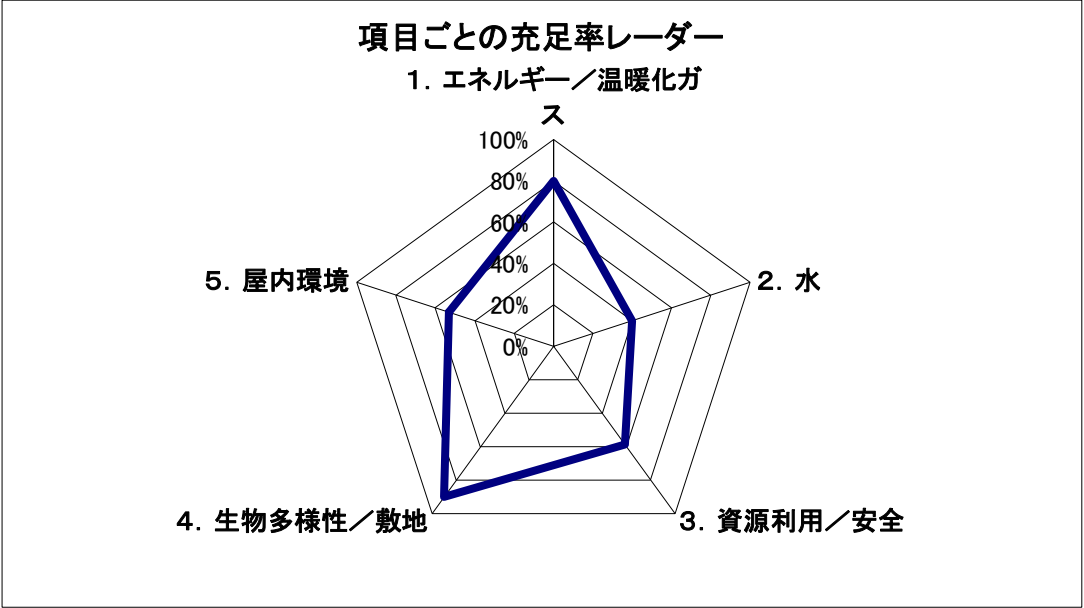
2. 水		評価		最大加点	指標	評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		指標	評価値
	0	2.1 水使用量(計算値)	根拠等 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定		水使用量(目標値)	136.2 L/m ² ・年
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない			
			根拠等 導入なし		取組数	0 項目
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)				
			根拠等 実績値より		水使用量(実績値)	137.6 L/m ² ・年
4.0	10	合計				

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 導入なし		
3.7	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		
3.0		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
4.0		① 躯体材料 用いていない		
4.0		② 非構造材料 リサイクル材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
	加点 1	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等 ①、②、③、⑥	取組数	4 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
2.0	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 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 計算式より	更新年数の平均値	20 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 取組なし	自給率向上の取組数	0 項目
2.0		3.4.3 維持管理 根拠等 ①、⑥	維持管理に関する取組数	4 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等		
11.8	20	合計		

4. 生物多様性／敷地		指標	評価値
評価	最大加点		
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	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等	
4.2対象外の時は点数を倍		②取組表による場合のポイント数	2 ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生 根拠等	
対策不要は対象外		なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性 根拠等	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等	
		鉄道・伊丹駅（阪急） 徒歩4分 鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0	5	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	
		4.4 自然災害リスク対策 根拠等	
		リスクの合計数0 リスクの合計数	0 種類
18.0	20	合計	

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			
3.0		5.1.1.2	星光利用設備	根拠等 計算式より	開口率	21.1 %
				根拠等 星光利用設備がある	星光利用設備	1 種類
1.0	3	5.1.2	通風・排熱			
				根拠等 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	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		
1.0	2	5.2.2	主要な居室の冷房・暖房			
				根拠等		
1.0	2	5.2.3	化学汚染物質対策・適切換気			
				根拠等 レベル2を満たさない		
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 エントランスセキュリティシステム、ITVカメラ監視		
10.6	20	合計				

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]					
評価	最大(加点点なし)	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。
- ・新耐震基準に適合している。
- ・非構造材料にリサイクル資材を使用している。
- ・公共交通機関（鉄道駅）から徒歩8分圏内であり、利便性が高い。