

建物概要		敷地面積		589.15 m ²		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	Gioia Namba	建築面積	365.33 m ²	延床面積(評価対象分)	2,320.35 m ²	評価の実施日	2026年4月21日	作成者	吉澤 伸記
建設地	大阪府大阪市浪速区	階数	地上10F	構造	RC造	不動産評価員番号	ふ-000799-29	確認日	
用途地域	商業地域、準防火地域	平均居住人員	72 人	年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号			
建物用途	共同住宅(物販店舗付)								
竣工年月	2022年1月14日								
直近の大規模改修実施年月									
部分評価の場合の特記事項	建物全体の延べ面積2542.95㎡								

評価結果		ホールライフカーボンの評価		評価しない	
73.2 /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					
取組項目数: A1-A5 B6-B7 C1-C4					

1. エネルギー・環境化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点点数	必須項目	指標	評価値	
適合	15.0	根拠等	一次エネルギー(目標値)	205	MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	207.0	MJ/m ² ・年
5.0	5	根拠等	二次エネルギー(*)	21.2	kWh/m ² ・年
2.0	- / 5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	GHG排出量(*)	8.4	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	根拠等	一次エネルギー(実績値)	207.0	MJ/m ² ・年
2.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	二次エネルギー(*)	21.2	kWh/m ² ・年
3.0	5	根拠等	GHG排出量(*)	8.4	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
25.0	30.0	1.4 自然エネルギー(間接利用)	導入された対策項目数	2.0	項目
		根拠等	利用率	0.0	%
		合計			

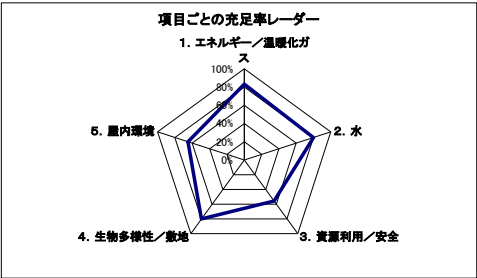
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点点数	必須項目	指標	評価値	
適合	0	根拠等	水使用量(目標値)	26.6	L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	26.7	L/m ² ・年
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
8.0	10	2.3 水使用量(実績値)			
		合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点点数	必須項目	指標	評価値	
適合	3.0	根拠等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし		
3.0		3.1.1 耐震性			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
2.0	5	3.2 再生材料利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材料利用率・地域材・木材利用	①と②の平均で評価する		
1.0		① 躯体材料	取組み無し		
2.0		② 非構造材料	取組み無し		
3.0	加点点数1	3.2.2 廃棄物処理抑制	取組み無し		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組み無し		
3.1	5	3.4 主要設備機器の更新必要間隔	経過年数+今後の想定耐用年数		
3.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	21	年
5.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	0	項目
3.0		3.4.4 バリアフリー計画	維持管理に関する取組数	13	ポイント
11.2	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点点数	必須項目	指標	評価値	
適合	8.0	根拠等	②取組表による場合のポイント数	2	ポイント
4.2対象外の時は点数を倍	0.0	4.1 生物多様性の向上			
[対策不要は対象外]	5.0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし		
5.0		4.3 公共交通機関の接近性			
3.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	6	分圏内
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
16.0	20	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3	種類
		合計			

5. 室内環境		指標		評価値	
評価	最大加点点数	必須項目	指標	評価値	
適合	1.0	根拠等	開口率	15.9	%
1.0	3	5.1 自然利用	星光利用設備	0	種類
1.0		5.1.1 自然採光			
1.0		5.1.2 星光利用設備			
1.0	3	5.2 通風・排熱			
2.0	3	5.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4	m以上
2.0	2	5.4 健康・快適			
2.0	2	5.4.1 暑さ・寒さ			
2.0	2	5.4.2 主要な居室の冷暖房			
2.0	2	5.4.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
2.0	2	5.4.4 騒音・遮音			
2.0	3	5.5 防犯対策			
13.0	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価(注1)		指標		評価値	
評価	最大加点点数なし	取組数	A1-A5		ポイント
1評価しない場合は空欄			B6-B7		ポイント
			B1,B3-B5		ポイント
			C1-C4		ポイント



環境性能の特徴

本物件は大阪市浪速区に立地する2022年竣工の店舗付き共同住宅である。築後4年と築浅の物件であり、エネルギー消費量や水使用量は非常に少ない。建物管理においては、ESGマニュアルを策定し、エネルギーや水、廃棄物の削減目標を定めると共に、CO2排出量についても削減目標を設定し、達成のための設備投資や省エネの取組みなどを推進している。また、館内にESGに関するポスター掲示を行うなど、節電、節水、ごみの排出削減への協力を呼びかけている。

維持管理については、法律で定められた定期点検以外にも、自主的な点検を継続して実施しており、施設の良い環境性能の維持に努めている。