

建物概要					
建物名称	プレジオ都島本通	敷地面積	596.81 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市都島区	建築面積	175.43 m ²	評価の実施日	2026年4月21日
用途地域	第一種住居地域、準防火地域	延床面積(評価対象分)	2,099.10 m ²	作成者	吉澤 伸記
建物用途	共同住宅	階数	地上15F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-000799-29
竣工年月	2020年3月23日	構造	RC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	56 人	確認者	
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		ホールライフカーボンの評価		評価しない	
72.6 /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					

1. エネルギー・環境化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値	
適合	加算1	根拠等	一次エネルギー(目標値)	231 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)	233.7 MJ/m ² ・年	
根拠等		床面積当たりのエネルギー使用量:233.7(MJ/㎡年)、統計平均値によるC/S=0.448	二次エネルギー(*)	23.9 kWh/m ² ・年	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	GHG排出量(*)	9.5 kg-CO ₂ eq/m ² ・年	
根拠等		共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	233.7 MJ/m ² ・年	
2.0	- / 5	床面積当たりのエネルギー使用量:233.7(MJ/㎡年)	二次エネルギー(*)	23.9 kWh/m ² ・年	
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	GHG排出量(*)	9.5 kg-CO ₂ eq/m ² ・年	
根拠等		専有部の省エネ対策	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(間接利用)	利用率	0.0 %	
根拠等		自然エネルギー利用なし			
25.0	30.0	合計			

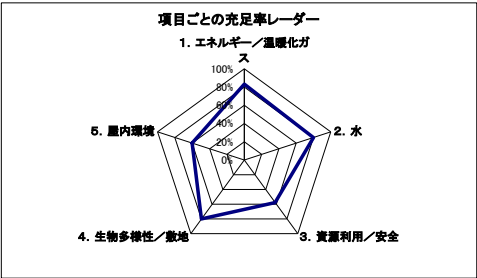
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値	
適合	0	根拠等	水使用量(目標値)	27.6 L/m ² ・年	
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	取組数	2 項目	
根拠等		節水水栓、節水器具を使用	2.3 水使用量(実績値)	27.8 L/m ² ・年	
8.0	10	根拠等	年間上水使用量27.76(L/㎡年)		
合計					

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値	
適合	5	根拠等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	なし	
3.0	3.1	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	
3.0	3.1	3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	なし	
3.0	3.1	3.1.2 免震・制震・制振性能	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	なし	
2.5	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	なし	
3.0	3.2	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	なし	
3.0	3.2	① 躯体材料	取組み無し	リサイクル材品目数(非構造材)	
2.0	3.2	② 非構造材料	共用部にリサイクル材を使用	1 品目	
3.0	加算1	3.2.2 廃棄物処理抑制	①,②の2項目に該当	2 ポイント	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等	経過年数+今後の想定耐用年数	
3.0	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	60 年	
3.0	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	18 年	
1.0	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0 項目	
5.0	5	3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13 ポイント	
3.0	5	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	
11.6	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値	
適合	10	根拠等	特定・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	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	①, ⑤の2項目に該当	2 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	対象外	なし	
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	5 分圏内	
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	大阪外口谷町線都島駅より徒歩5分	5 分圏内	
3.0	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		
16.0	20	4.4 自然災害リスク対策	自然災害リスク3種類(水害、液状化、地震動)、対策あり	3 種類	
合計					

5. 室内環境		指標		評価値	
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値	
適合	3	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	なし	
1.0	3	5.1 自然利用	5.1.1.1の点数×2/3+5.1.1.2の点数×1/3	24.6 %	
1.0	3	5.1.1 自然採光	開口率	24.6 %	
1.0	3	5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類	
1.0	3	5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備なし	0 種類	
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.6 m以上	
2.0	3	5.2 健康・快適	天井高	2.6 m以上	
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ	天井高	2.6 m以上	
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷暖房	天井高	2.6 m以上	
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気	天井高	2.6 m以上	
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音	天井高	2.6 m以上	
2.0	3	5.3 防犯対策	天井高	2.6 m以上	
12.0	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	最大加算なし	根拠等	取組数	評価値	
1 評価しない場合は空欄	5		A1-A5	ポイント	
			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

本物件は大阪市都島区に立地する2020年竣工の店舗付き共同住宅である。築後6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。