

建物概要	プレジオ中央東中央	敷地面積	535.32 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市城東区	建築面積	297.41 m ²	評価の実施日	2026年4月21日
用途地域	準工業地域、準防火地域	延床面積(評価対象分)	1,986.37 m ²	作成者	吉澤 伸紀
建物用途	共同住宅	階数	地上9F	不動産評価員番号	ふー000799-29
竣工年月	2019年9月24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	48 人	確認者	
部分評価の場合の特記事項	建物全体の延床面積2214.85㎡	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	
70.5 / 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				
ポイント是小数点第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	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	加点1	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	一次エネルギー(目標値)	189 MJ/m ² ・年	
18.0	20 / 15	省エネルギー基準適合、目標設定、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	129.9 MJ/m ² ・年	
		省エネルギー計算によるBEI=0.84、共用部の一次エネルギー消費量129.91 (MJ/m ² 年)	二次エネルギー(*)	13.3 kWh/m ² ・年	
			GHG排出量(*)	5.3 kg-CO ₂ eq/m ² ・年	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	190.9 MJ/m ² ・年	
		省エネルギー計算によるBEI=0.84、共用部の一次エネルギー消費量129.91 (MJ/m ² 年)	二次エネルギー(*)	19.6 kWh/m ² ・年	
			GHG排出量(*)	7.8 kg-CO ₂ eq/m ² ・年	
- / 5		1.3 省エネルギー(仕様評価) 専有部の省エネ対策	導入された対策項目数	項目	
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	0.0 %	
26.0	30.0	合計			

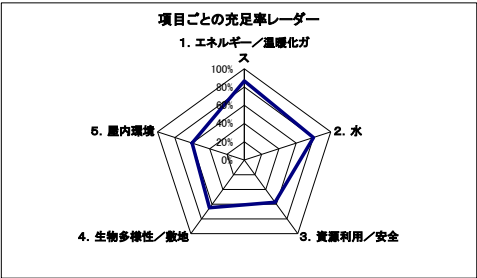
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	28.5 L/m ² ・年	
0		目標設定、運用管理体制の構築	水使用量(実績値)	28.7 L/m ² ・年	
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	取組数	2 項目	
		2.2 水使用量(仕様評価)			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
8.0	10	合計			

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		新耐震基準への適合またはIa値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等			
3.0		3.1.1 耐震性			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
2.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
3.0		3.2.1 再生材利用率・地域材・木材利用			
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
2.0		3.3 躯体材料の耐用年数			
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			
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
5.0		3.4.3 維持管理			
3.0		3.4.4 バリアフリー計画			
11.5	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		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	なし		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上			
4.2 対象外の時は点数を削		4.2 土壌環境品質・プラウフィールド再生			
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
13.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		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			
1.0		5.1.1 自然採光			
1.0		5.1.2 自然採光設備			
1.0	3	5.2 通風・排熱			
1.0		5.2.1 通風・排熱設備			
1.0	3	5.3 眺望・ゆとり			
1.0		5.3.1 眺望・ゆとり			
1.0	2	5.4 健康・快適			
2.0		5.4.1 健康・快適			
2.0	2	5.5 防犯対策			
12.0	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【注意】		指標		評価値	
評価	最大(加点なし)	必須項目	指標	評価値	
5		取組数	A1-A5	ポイント	
↑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

本物件は大阪府城東区に立地する2019年竣工の共同住宅である。築後7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り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。