

|              |                   |             |                         |          |             |
|--------------|-------------------|-------------|-------------------------|----------|-------------|
| <b>建物概要</b>  |                   |             |                         |          |             |
| 建物名称         | HORIE LUX         | 敷地面積        | 446.90 m <sup>2</sup>   | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 大阪府大阪市西区          | 建築面積        | 326.29 m <sup>2</sup>   | 評価の実施日   | 2026年4月21日  |
| 用途地域         | 商業地域、防火地域         | 延床面積(評価対象分) | 2,998.56 m <sup>2</sup> | 作成者      | 吉澤 伸記       |
| 建物用途         | 共同住宅、店舗           | 階数          | 地上14F、地下1F              | 不動産評価員番号 | ふ-000799-29 |
| 竣工年月         | 2008年4月7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      | 94 人                    | 確認者      |             |
| 部分評価の場合の特記事項 | 建物全体の延べ面積3429.57㎡ | 年間使用時間      | 8,760 時間/年              | 不動産評価員番号 |             |

|                     |      |                      |  |       |  |
|---------------------|------|----------------------|--|-------|--|
| <b>評価結果</b>         |      | <b>ホールライフカーボンの評価</b> |  | 評価しない |  |
| 71.3 /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 |      |                      |  |       |  |

|                       |         |                   |                                                |              |                                              |
|-----------------------|---------|-------------------|------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------|
| <b>1. エネルギー・環境化ガス</b> |         | 指標 (*は参考値)        |                                                | 評価値          |                                              |
| 評価                    | 最大加算点   | 必須項目              |                                                |              |                                              |
| 適合                    |         | 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               | 一次エネルギー(目標値) | 363 MJ/m <sup>2</sup> ・年                     |
|                       |         | 根拠等               | 省エネ基準適合、目標設定、運用管理体制の構築                         |              |                                              |
| 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) | 366.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年                   |
|                       |         | 根拠等               | 床面積当たりのエネルギー使用量:366.7(MJ/㎡年)、統計平均値によるC/S=0.458 | 二次エネルギー(*)   | 37.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年                   |
|                       |         |                   |                                                | GHG排出量(*)    | 14.9 kg-CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ・年 |
| 4.0                   | 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) | 366.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年                   |
|                       |         | 根拠等               | 床面積当たりのエネルギー使用量:366.7(MJ/㎡年)                   | 二次エネルギー(*)   | 37.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年                   |
|                       |         |                   |                                                | GHG排出量(*)    | 14.9 kg-CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ・年 |
| 2.0                   | - / 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   | 2.0 項目                                       |
|                       |         | 根拠等               | 自然換気、照明器具にLEDを採用                               |              |                                              |
| 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                                    |              |                                              |
| 24.0                  | 30.0    | 合計                |                                                |              |                                              |

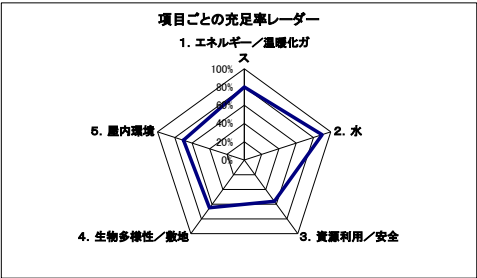
|             |       |                |                     |           |                          |
|-------------|-------|----------------|---------------------|-----------|--------------------------|
| <b>2. 水</b> |       | 指標             |                     | 評価値       |                          |
| 評価          | 最大加算点 | 必須項目           |                     |           |                          |
| 適合          |       | 根拠等            | :目標設定、モニタリング、運用管理体制 | 水使用量(目標値) | 21.4 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|             |       | 根拠等            | 目標設定、運用管理体制の構築      |           |                          |
| 4.0         | 5     | 2.1 水使用量(計算値)  | 評価しない               |           |                          |
|             |       | 2.2 水使用量(仕様評価) |                     |           |                          |
|             |       | 根拠等            | 節水水栓、節流水栓、節水型便器を使用  | 取組数       | 3 項目                     |
| 5.0         | 5     | 2.3 水使用量(実績値)  |                     | 水使用量(実績値) | 21.5 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|             |       | 根拠等            | 年間上水使用量21.52(L/㎡年)  |           |                          |
| 9.0         | 10    | 合計             |                     |           |                          |

|                   |       |                                        |                              |                 |         |
|-------------------|-------|----------------------------------------|------------------------------|-----------------|---------|
| <b>3. 資源利用/安全</b> |       | 指標                                     |                              | 評価値             |         |
| 評価                | 最大加算点 | 必須項目                                   |                              |                 |         |
| 適合                |       | 根拠等                                    | :新耐震基準への適合またはIs値、If値         |                 |         |
| 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        |                 |         |
|                   |       | 3.1.1 耐震性                              | 2008年竣工                      |                 |         |
| 3.0               |       | 3.1.2 免震・制震・制振性能                       | 基準法を満たす耐震性                   |                 |         |
|                   |       | 根拠等                                    | 取組み無し                        |                 |         |
| 2.0               | 5     | 3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制                     | 3.2.1と3.2.2の平均で評価する          |                 |         |
|                   |       | 3.2.1 再生材利用率・地域材・木材利用                  | ①と②の平均で評価する                  |                 |         |
| 3.0               |       | ① 躯体材料                                 | 取組み無し                        | リサイクル材品目数(非構造材) | 0 品目    |
| 1.0               |       | ② 非構造材料                                | 取組み無し                        |                 |         |
| 2.0               |       | 3.2.2 廃棄物処理抑制                          | ①、②の2項目に該当                   | 取組数             | 2 ポイント  |
| 3.0               | 加算点 1 | 3.3 躯体材料の耐用年数                          | 根拠等 基準レベル                    | 経過年数+今後の想定耐用年数  | 60 年    |
|                   |       | 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   |                 |         |
| 3.2               | 5     | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔                    | 根拠等 主要設備機器の更新間隔による平均レベル4.0   | 更新年数の平均値        | 21 年    |
| 4.0               |       | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    | 根拠等 取組み無し                    | 自給率向上の取組数       | 0 項目    |
| 1.0               |       | 3.4.3 維持管理                             | 根拠等 ①~⑥の全項目に該当               | 維持管理に関する取組数     | 13 ポイント |
| 5.0               |       | 3.4.4 バリアフリー計画                         | 根拠等 建築物移動等円滑化基準チェックリストの過半に適合 |                 |         |
| 3.0               |       | 合計                                     |                              |                 |         |
| 11.3              | 20    |                                        |                              |                 |         |

|                    |       |                           |                                  |                 |        |
|--------------------|-------|---------------------------|----------------------------------|-----------------|--------|
| <b>4. 生物多様性/敷地</b> |       | 指標                        |                                  | 評価値             |        |
| 評価                 | 最大加算点 | 必須項目                      |                                  |                 |        |
| 適合                 |       | 根拠等                       | :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                       | 植栽なし                             |                 |        |
| 6.0                | 10    | 4.1 生物多様性の向上              | 根拠等 従前の敷地に保存すべき植物なし              | ②取組表による場合のポイント数 | 1 ポイント |
|                    |       | 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生    | 根拠等 対象外                          |                 |        |
| 0.0                | 0     | 4.3 公共交通機関の接近性            |                                  |                 |        |
|                    |       | 4.3.1 公共交通機関の接近性          | 根拠等 大阪外口長堀鶴見緑地線西大根駅より徒歩2分        | 鉄道駅またはバス停からの距離  | 2 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 自然災害リスク3種類(水害、液状化、地震動)       | リスクの合計数         | 3 種類   |
| 2.0                | 5     | 合計                        |                                  |                 |        |
| 13.0               | 20    |                           |                                  |                 |        |

|                |       |                      |                               |        |         |
|----------------|-------|----------------------|-------------------------------|--------|---------|
| <b>5. 室内環境</b> |       | 指標                   |                               | 評価値    |         |
| 評価             | 最大加算点 | 必須項目                 |                               |        |         |
| 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       |        |         |
|                |       | 根拠等                  | 質問票の全ての項目に適合                  |        |         |
| 2.0            | 3     | 5.1 自然利用             |                               |        |         |
|                |       | 5.1.1 屋光利用           | 5.1.1.1の点数×2/3+5.1.1.2の点数×1/3 |        |         |
| 2.0            |       | 5.1.1.1 自然採光         | 根拠等 上位2タイプの開口率の平均値31.3%       | 開口率    | 31.3 %  |
|                |       | 5.1.1.2 屋光利用設備       | 根拠等 ハイサイドライトを設置               | 屋光利用設備 | 1 種類    |
| 3.0            | 3     | 5.1.2 通風・排熱          | 根拠等 レベル2を満たし対面通風が可能           |        |         |
|                |       | 5.1.3 眺望・ゆとり         | 根拠等 住戸部天井高2.45m以上             | 天井高    | 2.4 m以上 |
| 2.0            | 3     | 5.2 健康・快適            |                               |        |         |
|                |       | 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 全ての住戸に空調設備あり              |        |         |
|                |       | 5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気 | 根拠等 レベル2を満たさない                |        |         |
| 1.0            | 2     | 5.3 防犯対策             | 根拠等 エントランスドアのオートロック設備、防犯カメラ設置 |        |         |
| 2.0            | 3     | 合計                   |                               |        |         |
| 14.0           | 20    |                      |                               |        |         |

|                             |        |     |          |     |      |
|-----------------------------|--------|-----|----------|-----|------|
| <b>6. ホールライフカーボンの評価(注1)</b> |        | 指標  |          | 評価値 |      |
| 評価                          | 最大加算なし | 根拠等 |          | 取組数 |      |
| 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**

本物件は大阪市西区に立地する2008年竣工の共同住宅である。築後18年の物件であるが、維持管理は良好であり、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、施設の良好な環境性能の維持に努めている。