

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ロイヤルパークスシーサー南千住	敷地面積	3,570 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都荒川区	建築面積	2,028 m ²	評価の実施日	2024年3月1日
用途地域	第一種住居地域、防火地域	延床面積	9,360 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上10F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2006年8月28日	構造	RC造	確認日	2024年3月7日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	290 人	確認者	福士 明子
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果		S ランク:★★★★★		≧		78	
77.6	/100	合計	★★★★★	≧	66		
(得点)	(満点)		★★★★	≧	60		
			★★★	≧	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/温暖化ガス

評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合		必須項目: 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 根拠等: 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)	別紙による MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	170.5 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	17.5 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	8.3 kg-CO ₂ /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)	170.5 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	17.5 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	8.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
1.0	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	1.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	%
24.0	30	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	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 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)	L/m ² ・年
1.0	5	2.1 水使用量(計算値) 評価しない	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価) 特になし	水使用量(実績値)	19.4 L/m ² ・年
6.0	10	2.3 水使用量(実績値) 根拠等: 水使用量実績値一覧参照		
		合計		

3. 資源利用/安全

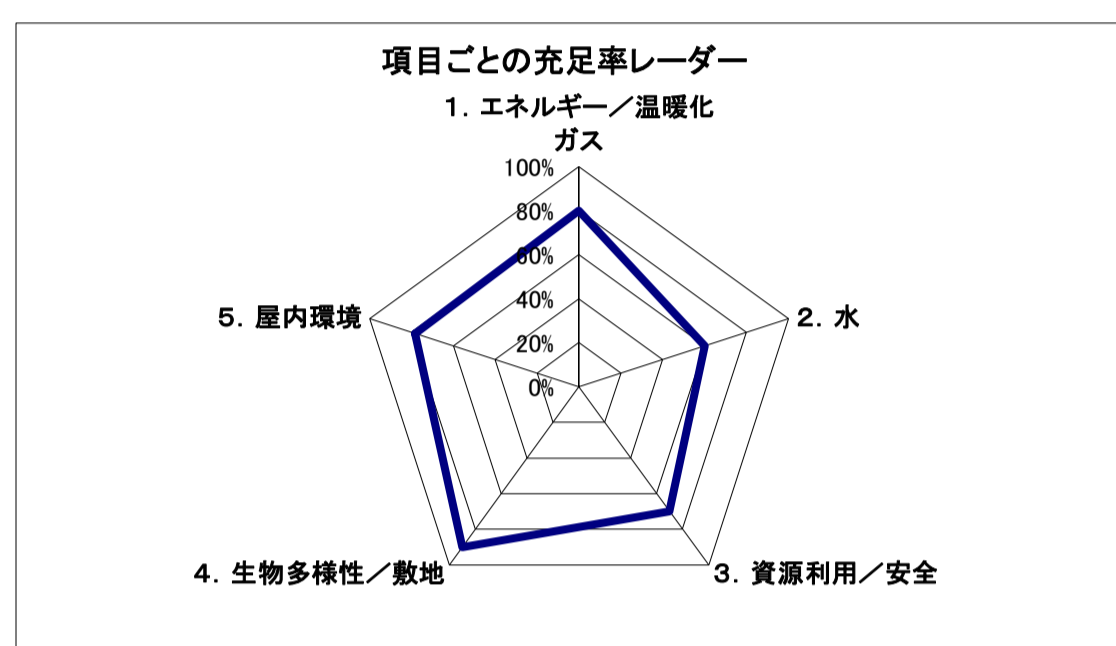
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等: 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
4.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 3.2.1と3.2.2の平均で評価する ①と②の平均で評価する	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
5.0		3.2.1 再生材利用率	取組数	5 ポイント
3.0		① 躯体材料 構造耐力上主要な部分にリサイクル資材を使用している		
5.0		② 非構造材料 リサイクル資材を使用している	経過年数+今後の想定耐用年数	年
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 根拠等: (1)、(2)、(3)、(4)、(6)	更新年数の平均値	17 年
3.5	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	自給率向上の取組数	項目
4.0		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	維持管理に関する取組数	13 ポイント
1.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等: 計算式参照		
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等: 特になし		
5.0		3.4.3 維持管理 根拠等: (1)~(6)		
4.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等: バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準を満たしている		
14.0	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
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: 特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等: (1)、(3)、(5)	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 根拠等: 土壌汚染対策に基づく汚染除去等の区域指定がない		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等: バス停 南千住三丁目 徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 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		
3.0		4.4 自然災害リスク対策 根拠等: リスクの合計数は3種あり、2種については有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	3 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		必須項目: 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: 質問票への適合	なし	
1.6	3	5.1 自然利用		
1.0		5.1.1 昼光利用 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1.1 自然採光 根拠等: レベル2を満たさない	開口率	%
1.0	3	5.1.2 昼光利用設備 根拠等: 昼光利用設備がある	昼光利用設備	3 種類
3.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり 根拠等: 居室に自然換気開口がある		
2.0	2	5.2 健康・快適		
2.0		5.2.1 暑さ・寒さ 根拠等: 天井高2.4m以上となっており、かつ、サッシ高2.2m以上となっている	天井高	2.4 m以上
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房 根拠等: 外壁断熱、カーテンレール、複層ガラスを設置している		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気 根拠等: 居室に冷暖房装置を装着している		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音 根拠等: 化学汚染物質を抑える建材を用いている		
3.0	3	5.3 防犯対策 根拠等: レベル2を満たさない		
15.6	20	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の計算値/実績値、水使用の実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩3分圏内に交通公共機関(バス停)があり利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

ロイヤルパークスシーサー南千住