

建物概要 table with columns for building name, location, area, construction details, and evaluation info.

評価結果 summary table showing overall score (66.2/100) and star rating (4 stars).

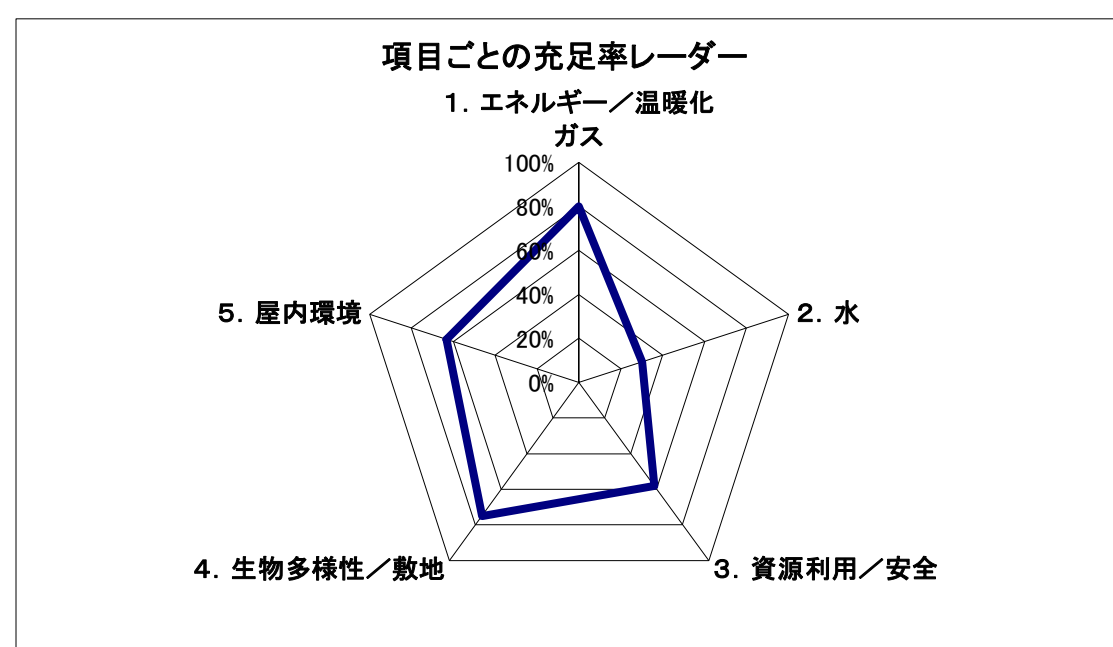
1. エネルギー/温暖化ガス section with sub-items for energy use and CO2 emissions.

2. 水 section with sub-items for water usage and recycling.

3. 資源利用/安全 section with sub-items for seismic safety and resource efficiency.

4. 生物多様性/敷地 section with sub-items for biodiversity and site safety.

5. 屋内環境 section with sub-items for indoor air quality, lighting, and noise.



環境性能の特徴

公共交通機関から至近
主要な居室に冷暖房を完備している
採用する内装材について化学汚染物質の対策を講じている

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

HF四条河原町レジデンス

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	HF四条河原町レジデンス	敷地面積	863.39 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	京都府京都市下京区寺町通綾小路下中之町560番	建築面積	565.24 m ²	評価の実施日	2024年2月9日
用途地域	商業地域(防火地域)(準防火地域)	延床面積	87.04 m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	飲食店舗	階数	地上13階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	2007年3月7日	構造	RC造、一部S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	2023年7月	常勤者・来場者	3・30 人	確認者	
		年間使用日数	300 日/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧	78
79.8 /100	合計	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)				≧	60
ポイント是小数点第1位までの表示とする				≧	50

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合		: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		
0.0	加算1	根拠等:実績値レベル5、目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(目標値)	3,858 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	3,896.5 MJ/m ² ・年
		根拠等: C/S=3896.5/19826=0.197	二次エネルギー(*)	399.2 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	136.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.342として算出		
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	3,896.5 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2022/9-2023/8実績値	二次エネルギー(*)	399.2 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出、CO ₂ 排出量=	CO ₂ 排出量(*)	136.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
		二次エネルギー×実排出係数0.342として算出		
0		1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 自然エネルギーなし	利用率	%
33.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算	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		
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	3,538.6 L/m ² ・年
		根拠等: 目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築。	水使用量(計画値)	1,942.4 L/m ² ・年
		根拠等: 水計算ソフトによる		
0		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	3,538.6 L/m ² ・年
		根拠等: 2022/9-2023/8実績値		
10.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

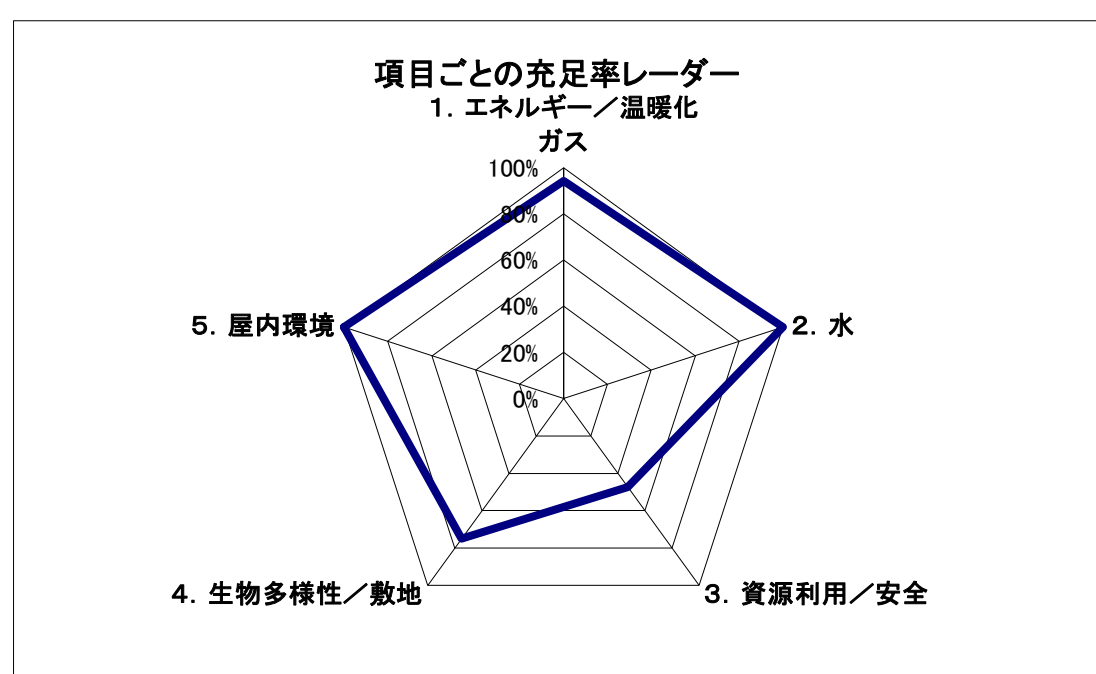
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等: 2007年築、新耐震基準に適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
		根拠等: 揺れを抑える装置を導入していない		
3.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	導入なし	
1.0		② 非構造材料	導入なし	
1.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
		根拠等: ③について取り組み	取組数	1 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等: 品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	経過年数+今後の想定耐用年数	年
2.8	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	
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等: ポンプ類20、空調15	更新年数の平均値	18 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: ③に組み	自給率向上の取組数	1 項目
5.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等: ①,②,③,④,⑤,⑥について取り組み	維持管理に関する取組数	13 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: 基準を満たしていない		
11.8	25	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等: 自ら導入していない。		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
		根拠等: ①について取り組み、屋外テラスあり		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等: 阪急電鉄京都線 京都河原町駅から徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
4.0	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: 落雷リスク:対策あり、水害:対策なし	リスクの合計数	2 種類
15.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算	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		
4.0	4	5.1 屋光利用	なし	
4.0		5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		根拠等: 開口率計算、屋外テラス	開口率	17.5 %
4.0		5.1.2 屋光利用設備		
		根拠等: ハイサイドライトあり	屋光利用設備	1 種類
4.0	4	5.2 自然換気性能		
		根拠等: ※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。		
		根拠等: 自然換気可能開口部あり、屋外テラスあり		
2.0	2	5.3 眺望・視環境		
		根拠等: 天井高3.5m	天井高	2.5 m以上
10.0	10	合計		



環境性能の特徴

高い省エネ・節水性能を具備。
公共交通機関から至近

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄