

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	HF名駅北レジデンス WEST棟	敷地面積	435.00 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	愛知県名古屋市西区菊井二丁目19番22号	建築面積	202.27 m <sup>2</sup>	評価の実施日	22024/2/7
用途地域	商業地域(準防火地域)	延床面積	2,623.85 m <sup>2</sup>	作成者	成田 まゆみ
建物用途	共同住宅	階数	地上15階	不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	2007年9月28日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	2020年5月	平均居住人員	人	確認者	
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★★		78	
68.0 /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している。	一次エネルギー(目標値)	263.5 MJ/m <sup>2</sup> ・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)	266.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: C/S=266.2/522=0.51	二次エネルギー(*)	27.3 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	9.3 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		CO <sub>2</sub> 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)	共用部の評価	
		根拠等: 2022/10-2023/9実績値	一次エネルギー(実績値)	266.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出、CO <sub>2</sub> 排出量=	二次エネルギー(*)	27.3 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー×実排出係数0.342として算出	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	9.3 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	
		根拠等: ③、④、⑧に該当	導入された対策項目数	3 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	%
		根拠等: 自然エネルギーなし		
26.0	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: 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(目標値)	780.8 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	評価しない	
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等: 該当なし	水使用量(計画値)	L/m <sup>2</sup> ・年
1.0	5	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等: 2022/10-2023/9実績値	水使用量(実績値)	780.8 L/m <sup>2</sup> ・年
2.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

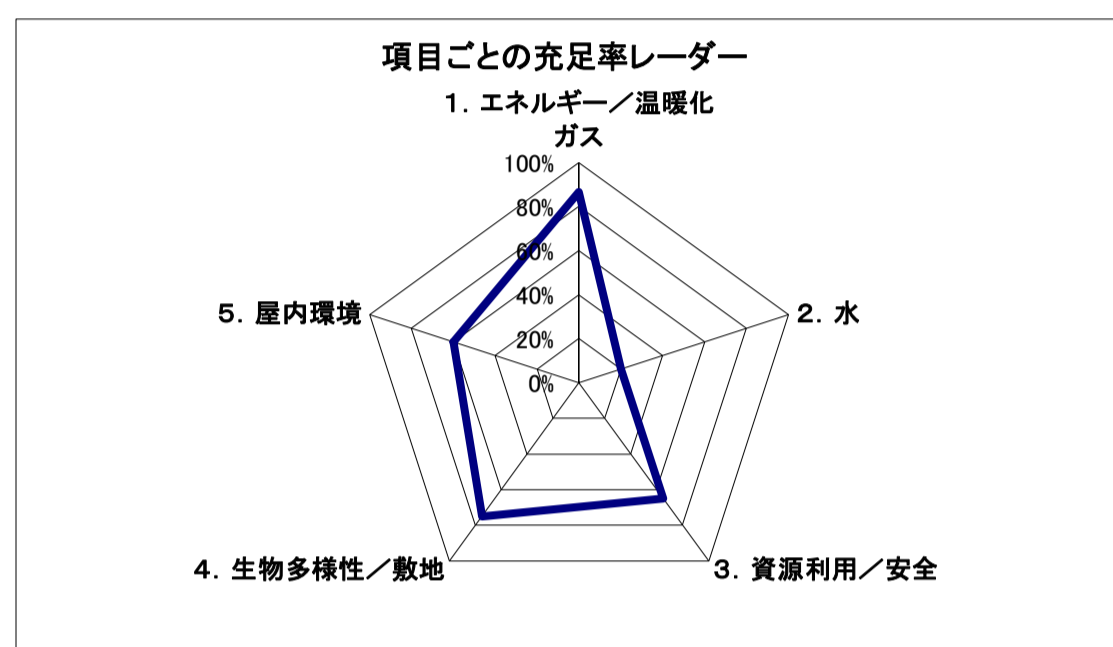
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値			
		根拠等: 2007年築、新耐震基準に適合	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等: 建築基準法に準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等: 揺れを抑える装置を導入していない			
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	導入なし		
3.0		② 非構造材料	ビニル床タイルを使用	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
5.0		3.2.2 廃棄物処理抑制			
		根拠等: ①、②、③、⑤、⑥について取り組み	取組数	5 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	
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		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等: ポンプ類20	更新年数の平均値	20 年	
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等: ③について取組み	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			
13.0	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: 自ら導入していない。	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等: ①、②について取り組み	②取組表による場合のポイント数	2 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: 要措置区域に該当しない	なし	
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: 名古屋市営地下鉄東山線 亀島駅から徒歩6分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
2.0	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: 水害、地震リスク:対策なし、液状化:対策あり	リスクの合計数	3 種類
15.0	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: 質問票による評価項目に合致している	なし	
1.0	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	
		5.1.1.1 自然採光		
		根拠等: 開口率計算	開口率	21.3 %
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備		
		根拠等: 該当なし	昼光利用設備	0 種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱		
		根拠等: LD及び寝室に各1ヶ所開口あり		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		
		根拠等: 天井高さ2.4~2.745m>2.4m	天井高	2.4 m以上
1.0	2	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 主要な居室の冷房・暖房		
		根拠等: LD等に冷暖房装置を構築している		
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気		
		根拠等: レベル2を満たさない		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音		
		根拠等: レベル2を満たさない		
3.0	3	5.3 防犯対策		
		根拠等: エントランスにセキュリティシステム設置、ITVカメラ監視導入。日中:常駐監視、夜間:セキュリティ会社に警報配信あり。		
12.0	20	合計		



**環境性能の特徴**

- ・省エネルギー性能に優れている
- ・環境に配慮した維持管理に取り組んでいる
- ・公共交通機関に至近

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

HF名駅北レジデンス WEST棟

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	HF名駅北レジデンス WEST棟	敷地面積	435.00 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	愛知県名古屋市中区西区南二丁目19番22号	建築面積	202.27 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年2月7日
用途地域	商業地域(準防火地域)	延床面積	108.63 m <sup>2</sup>	作成者	成田 まゆみ
建物用途	店舗	階数	地上15階	不動産評価員番号	ふ-000924-25
竣工年月	2007年9月28日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	2020年5月	常勤者・来場者	5・20 人	確認者	
		年間使用日数	360 日/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧ 78	
73.6 /100	合計	★★★★★			
(得点 / 満点)		★★★★★			
ポイント是小数点第1位までの表示とする					
		A ランク: ★★★★★		≧ 66	
		B+ランク: ★★★		≧ 60	
		B ランク: ★★		≧ 50	

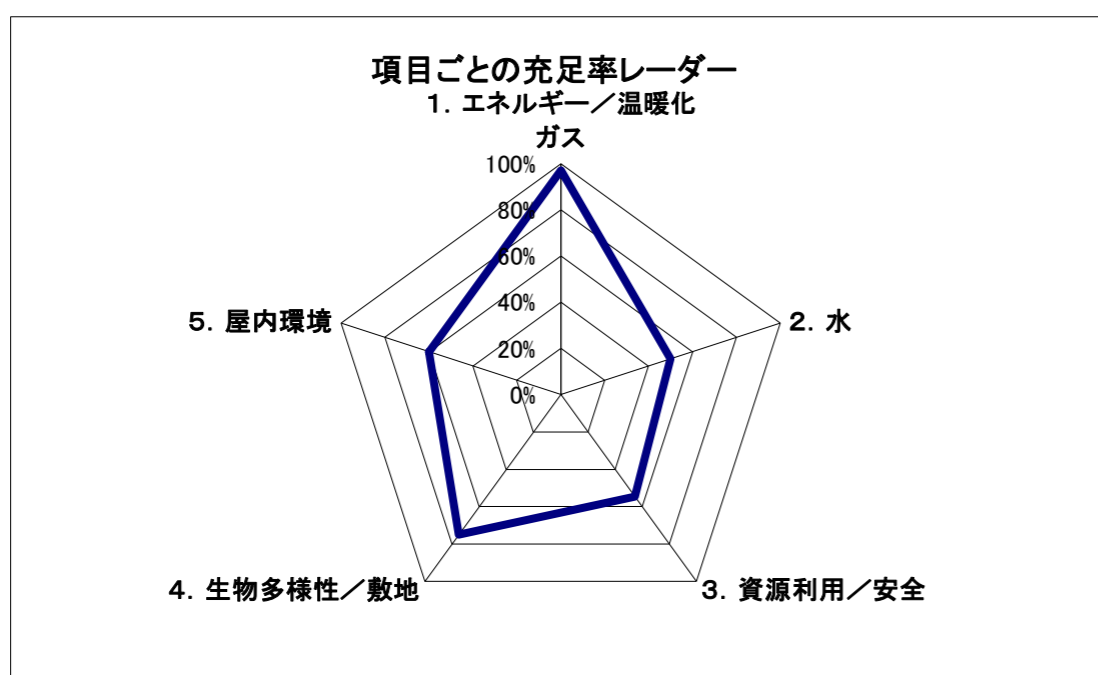
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
1.0	加点1	根拠等	実績値レベル5、目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築。テナントと共同で省エネに取り組み	一次エネルギー(目標値)	1,340 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	1,353.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	C/S=1353.4/2739=0.494	二次エネルギー(*)	138.7 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	CO2排出量=一次エネルギー/9.76として算出	CO2排出量(*)	47.4 kg-CO2/m <sup>2</sup> ・年
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)	1,353.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	2022/10-2023/9実績値	二次エネルギー(*)	138.7 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出、CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.342として算出	CO2排出量(*)	47.4 kg-CO2/m <sup>2</sup> ・年
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		利用率	%
		根拠等	自然エネルギーなし		
34.0	35	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	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		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	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(目標値)	6,554.4 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	945.0 L/m <sup>2</sup> ・年
0		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
1.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	6,554.4 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	2022/10-2023/9実績値		
5.0	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			
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	2007年築、新耐震基準に適合	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	建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	揺れを抑える装置を導入していない		
5.0	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	リサイクル材品目数(非構造物材)	0 品目
1.0		② 非構造物材	導入なし		
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		取組数	5 ポイント
		根拠等	1),2),3),4),6)について取り組み		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		経過年数+今後の想定耐用年数	年
		根拠等	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.6	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		更新年数の平均値	18 年
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等	ポンプ類20、空調15	維持管理に関する取組数	13 ポイント
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	取組みなし		
		根拠等	取組みなし		
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		
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		
13.6	25	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			
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		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	自ら導入していない。	なし	
		根拠等	1),2)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	2 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	要措置区域に該当しない		
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		鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等	名古屋市営地下鉄東山線 亀島駅から徒歩6分		
2.0	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		リスクの合計数	3 種類
		根拠等	水害、地震リスク:対策なし、液状化:対策あり		
15.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	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		
3.0	4	5.1 屋光利用	質問票に適合	なし	
3.0		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	開口率	27.6 %
3.0		5.1.2 屋光利用設備		屋光利用設備	種類
		根拠等	該当なし		
2.0	4	5.2 自然換気性能	*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		
1.0	2	5.3 眺望・視環境		天井高	m以上
		根拠等	天井高2.97m		
6.0	10	合計			



**環境性能の特徴**

- ・省エネルギー性能に優れている
- ・環境に配慮した維持管理に取り組んでいる
- ・公共交通機関に至近

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄