

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	HF早稲田レジデンス	敷地面積	820.34 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区弁天町23番9	建築面積	521.98 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年2月1日
用途地域	近隣商業(防火) 第一種中高層住居専用(準防火)	延床面積	3,868.37 m <sup>2</sup>	作成者	村田 有里子
建物用途	共同住宅	階数	地上14階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000987-26
竣工年月	2007年5月23日	構造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		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	
72.9	/100	★★★★★		≧	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
		★★★★		≧	
		★★★		≧	
		★★		≧	

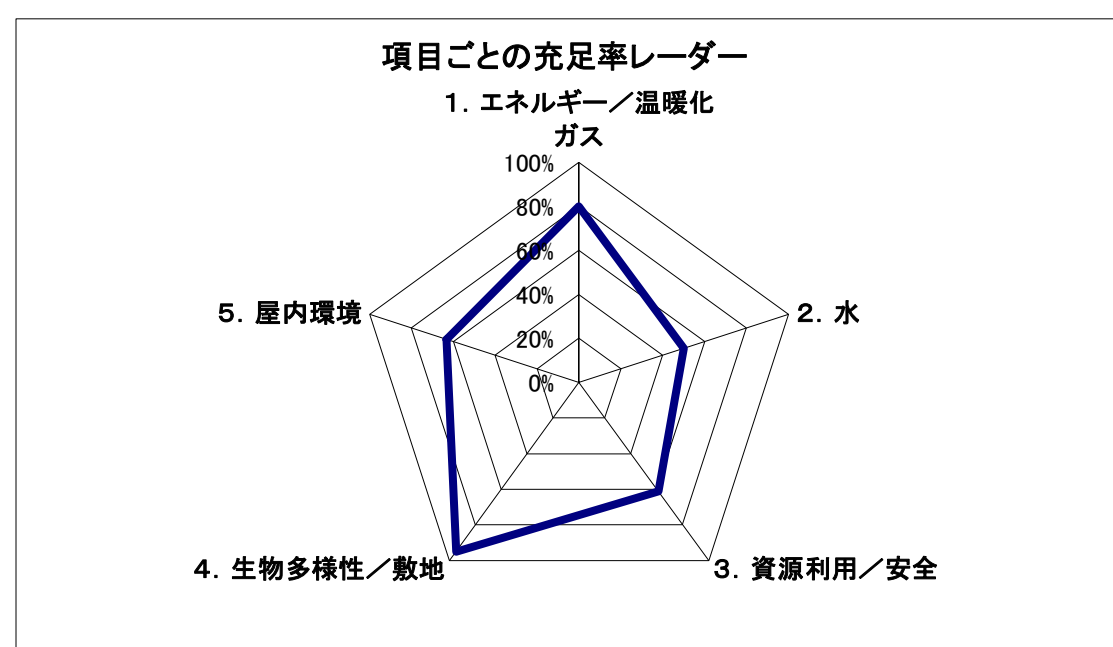
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	498.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値レベル4。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築している。	一次エネルギー(計画値)	503.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	C/S=503.1/801=0.628	二次エネルギー(*)	51.5 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			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(*)	18.2 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0.352として算出		
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)	503.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	2022/9-2023/8実績値	二次エネルギー(*)	51.5 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=二次エネルギー×実排出係数0.352として算出	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	18.2 kg-CO <sub>2</sub> /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 項目
		根拠等	③⑧について取り組み	利用率	0.0 %
3.0	5	1.4 自然エネルギー	自然エネルギーなし		
24.0	30	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	水使用量(目標値)	90.3 L/m <sup>2</sup> ・年
1.0	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(計画値)	
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	水使用量(実績値)	90.3 L/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	該当なし		
		根拠等	2022/9-2023/8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	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	2007年築、新耐震基準に適合		
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		
		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法に準拠		
3.5	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	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	取組数	4 ポイント
		① 躯体材料	導入なし	経過年数+今後の想定耐用年数	
		② 非構造材料	グリーン購入法適合の床材使用	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		更新年数の平均値	20 年
		根拠等	(1),(2),(3),(5)について取り組み	自給率向上の取組数	0 項目
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)		
2.7	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			
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		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		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		
12.2	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			
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	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	自ら導入していない。		
		根拠等	(1),(2),(5)について取り組み	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	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			
		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等	都営大江戸線 牛込柳町駅から徒歩7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			
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	水害・地震リスクに該当するがいずれも対策あり	リスクの合計数	2 種類
19.0	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	なし	
		質問票による評価項目に合致している			
1.6	3	5.1 自然利用			
		5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1.1 自然採光		開口率	26.6 %
		根拠等	開口率計算	昼光利用設備	0 種類
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	該当なし		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	居室に1ヶ所開閉可能窓あり		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等	天井高さ2.5m≧2.4m、窓あり	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	居室に冷暖房装置を実装している		
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:セキュリティー会社に警報配信あり。		
12.6	20	合計			



**環境性能の特徴**

公共交通機関への接近性に優れる  
維持管理について多くの項目の取組みが行われている  
自然災害リスク2種に該当するが、いずれも対策あり

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄