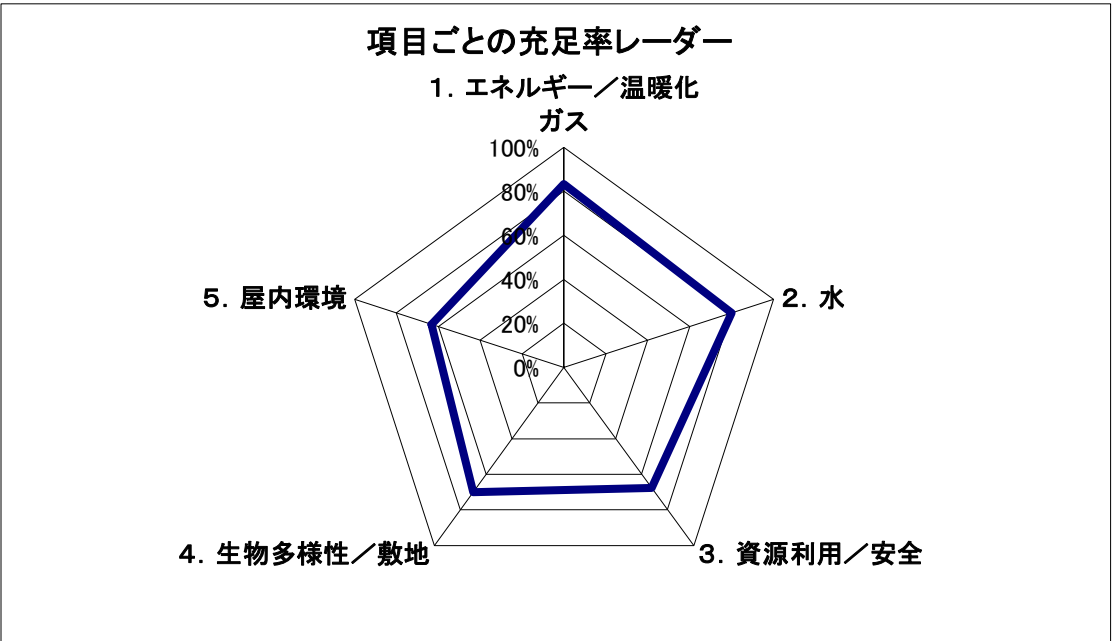


建物概要													
建物名称	アーバンパーク尾久ノース			敷地面積	214	m ²	評価の段階	運用段階評価					
建設地	東京都北区			建築面積	151	m ²	評価の実施日	2023年11月15日					
用途地域	商業地域、防火地域			延床面積	1,266	m ²	作成者	福士 明子					
建物用途	共同住宅			階数	地上11F		不動産評価員番号	ふ-001189-27					
竣工年月	2022年2月14日			構造	RC造		確認日	2023年12月6日					
直近の大規模改修実施年月	—			平均居住人員	48	人	確認者	福士 明子					
				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													
73.1 /100 合計 (得点 / 満点)				<div>★★★★★</div>			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													
1. エネルギー／温暖化ガス													
評価	最大加点点					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)		238	MJ/m ² ・年				
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)											
		根拠等	実績値より			一次エネルギー(計画値)		240.0	MJ/m ² ・年				
						二次エネルギー(*)		24.6	kWh/m ² ・年				
						CO ₂ 排出量(*)		11.7	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										
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照			一次エネルギー(実績値)		240.0	MJ/m ² ・年				
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76			二次エネルギー(*)		24.6	kWh/m ² ・年				
			CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)			CO ₂ 排出量(*)		11.7	kg-CO ₂ /m ² ・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										
		根拠等	[3]、6)			導入された対策項目数		2.0	項目				
3.0	5	1.4 自然エネルギー											
		根拠等	導入していない			利用率			%				
25.0	30	合計											
2. 水													
評価	最大加点点					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				
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない										
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)											
		根拠等	[1]、3)			水使用量(計画値)			L/m ² ・年				
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)											
		根拠等	水使用量実績値一覧参照			水使用量(実績値)		11.7	L/m ² ・年				
8.0	10	合計											
3. 資源利用／安全													
評価	最大加点点					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											
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する										
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能											
		根拠等	導入していない										
3.2	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	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										
		① 躯体材料	使用していない			リサイクル材品目数(非構造材)	2		品目				
		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している										
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制											
		根拠等	[1]、2) 、3)			取組数	3		ポイント				
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数											
		根拠等	劣化対策等級3			経過年数＋今後の想定耐用年数	75		年				
2.2	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	計算式参照			更新年数の平均値	20		年				
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上											
		根拠等	特になし			自給率向上の取組数			項目				
3.0		3.4.3 維持管理											
		根拠等	[1]、2) 、6)			維持管理に関する取組数	7		ポイント				
1.0		3.4.4 バリアフリー対策											
		根拠等	特になし										
13.5	20	合計											
4. 生物多様性／敷地													
評価	最大加点点					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			なし							
		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										
6.0	10	4.1 生物多様性の向上											
		根拠等	[1]			②取組表による場合のポイント数	1		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にない			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	尾久駅 徒歩4分			鉄道駅またはバス停からの距離	8		分圏内				
		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	5	4.4 自然災害リスク対策											
		根拠等	リスクの合計数は3種で、有効な防災対策を実施している			リスクの合計数	3		種類				
14.0	20	合計											
5. 屋内環境													
評価	最大加点点					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							
		5.1 自然利用											
1.6	3	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											
		根拠等	計算式参照			開口率	25.6		%				
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備											
		根拠等	昼光利用設備がない			昼光利用設備			種類				
1.0	3	5.1.2 通風・排熱											
		根拠等	居室に自然換気開口がある										
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり											
		根拠等	天井高2.4m以上、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置			天井高	2.4		m以上				
		5.2 健康・快適											
1.0	2	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										
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気											
		根拠等	化学汚染物質を抑える建材を用いている										
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音											
		根拠等	レベル2を満たさない										
2.0	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、かつITVカメラ監視										
12.6	20	合計											



環境性能の特徴

・エネルギー使用量の計算値/実績値、水使用量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。
・徒歩4分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
・自然災害リスクへの対策が講じられている。
・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