

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ロイヤルパークス梅島	敷地面積	4,217 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都足立区梅田5-25-33	建築面積	2,680 m ²	評価の実施日	2022年12月22日
用途地域	第一種住居地域、防火地域	延床面積	10,278 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	地下1F、地上8F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2010年9月21日	構造	SRC造	確認日	2022年12月22日
直近の大規模改修実施年月	20XX/XX/XX	平均居住人員	人	確認者	柳澤 将登
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果		S ランク:★★★★★		78
72.5	/100	★★★★★		66
(得点)	(満点)			60
ポイントは小数点第1位までの表示とする				
B+ランク:★★★★				
B ランク:★★★				
50				

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	1	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)	364.7 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)	364.7 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	37.4 kWh/m ² ・年
		C/S=0.70	CO2排出量(*)	16.9 kg-CO ₂ /m ² ・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)	364.7 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	37.4 kWh/m ² ・年
		電気明細から算出	CO2排出量(*)	16.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
1.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	1.0 項目
		根拠等	利用率	0.0 %
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等		
24.0	30	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	0	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	61.6 L/m ² ・年
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	61.6 L/m ² ・年
		根拠等	水使用量(実績値)	61.6 L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

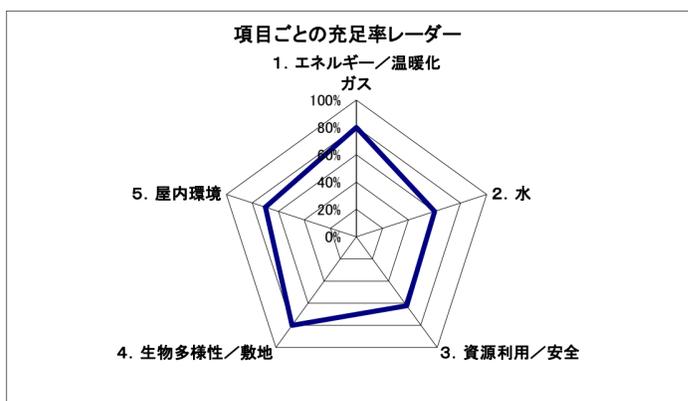
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0		3.2.1 再生材利用率	取組数	3 ポイント
3.0		① 躯体材料		
3.0		② 非構造材		
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	年
2.5	5	3.4 主要設備機器の更新必要間隔/設備の自給率向上/維持管理	更新年数の平均値	22 年
3.8		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
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	維持管理に関する取組数	10 ポイント
4.0		3.4.3 維持管理		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
12.5	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
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	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		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	7 分圏内
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類
		根拠等		
16.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
1.0	3	5.1 自然利用		
1.0		5.1.1 昼光利用	開口率	20.5 %
1.0		5.1.1.1 自然採光	昼光利用設備	0 種類
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4 m以上
2.0	2	5.2 健康・快適		
2.0		5.2.1 暑さ・寒さ		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音		
3.0	3	5.3 防犯対策		
14.0	20	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギー消費原単位が少ない
- ・在来種の植栽など生物多様性への積極的な取り組みが実施されている

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

ロイヤルパークス梅島