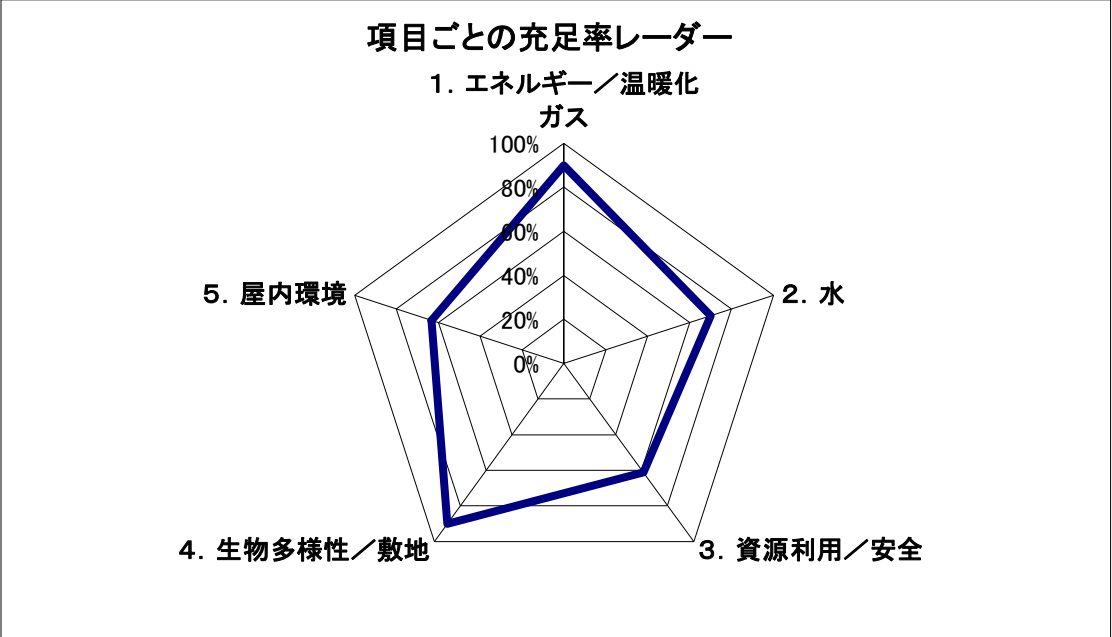


建物概要										
建物名称	PASEO神楽坂		敷地面積	240	m ²	評価の段階	運用段階評価			
建設地	東京都新宿区矢来町152		建築面積	137	m ²	評価の実施日	2024年7月5日			
用途地域	第二種住居地域、準防火地域、新防火地域		延床面積	563	m ²	作成者	米田 拓朗			
建物用途	共同住宅		階数	地上4F、地下1F		不動産評価員番号	ふ-001471-29			
竣工年月	2022年5月1日		構造	WRC造		確認日	2024年10月21日			
直近の大規模改修実施年月			平均居住人員	21	人	確認者	米田 拓朗			
			年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001471-29			
評価結果										
76.9 /100 (得点 / 満点)		合計				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	必須項目	指標 (*は参考値)			評価値				
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)	198	MJ/m ² ・年		
		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							
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等			一次エネルギー(計画値)	200.3	MJ/m ² ・年		
			実績値より			二次エネルギー(*)	20.5	kWh/m ² ・年		
						CO ₂ 排出量(*)	9.8	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			一次エネルギー(実績値)	200.3	MJ/m ² ・年		
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照			二次エネルギー(*)	20.5	kWh/m ² ・年		
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76			CO ₂ 排出量(*)	9.8	kg-CO ₂ /m ² ・年		
			CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)							
4.0	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	4.0	項目		
		根拠等	1)、2)、3)、6)							
3.0	5	1.4 自然エネルギー	根拠等			利用率	0.0	%		
			導入していない							
27.0	30	合計								
2. 水										
評価	最大加点	必須項目	指標			評価値				
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)	44.1	L/m ² ・年		
	0	2.1 水使用量(計算値)	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定							
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない			水使用量(計画値)		L/m ² ・年		
		根拠等	1)、3)							
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等			水使用量(実績値)	44.6	L/m ² ・年		
7.0	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		根拠等	:新耐震基準への適合またはIs値、If値			なし				
		根拠等	新耐震基準に適合							
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				取組数	3	ポイント		
		根拠等	1)、2)、3)							
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	建築基準法に定める対策が講じられている			3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均				
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								
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				更新年数の平均値	15	年		
		根拠等	計算式より			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	13	ポイント		
		根拠等	特になし							
5.0		3.4.3 維持管理								
		根拠等	1)、2)、3)、4)、5)、6)							
3.0		3.4.4 バリアフリー対策								
		根拠等	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている							
12.2	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		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				
		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							
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数	2	ポイント		
		根拠等	1)、3)							
[4.2対象外の時は点数を倍]	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生				なし				
		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							
[対策不要は対象外]	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	神楽坂駅 徒歩2分							
		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							
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策				リスクの合計数	1	種類		
		根拠等	リスクの合計数1種で、有効な対策を実施している							
18.0	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		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				
		根拠等	質問票への適合							
		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			開口率	26.4	%		
2.0		5.1.1.1 自然採光				昼光利用設備	0	種類		
		根拠等	計算式参照							
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備								
		根拠等	昼光利用設備がない							
2.0	3	5.1.2 通風・排熱								
		根拠等	居室に2か所、開けられる窓がある							
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり				天井高		m以上		
		根拠等	レベル2を満たさない							
		5.2 健康・快適								
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ								
		根拠等	外壁断熱、日射遮蔽装置、複層ガラスを全て設置している							
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・適切な換気								
		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							
1.0	3	5.3 防犯対策								
		根拠等	レベル2を満たさない							
12.6	20	合計								



環境性能の特徴

- ・エネルギー・水使用量の計算値/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。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・徒歩8分圏内に交通公共機関があり利便性が高い。
- ・自然災害リスクが少ない。
- ・廃棄物処理負荷抑制対策、維持管理が適切に行われており、屋内環境も比較的良好である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

PASEO神楽坂