

建物概要					
建物名称	カスタリアタワー品川シーサイド	敷地面積	2,524 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区東品川四丁目10番18号	建築面積	1,067 m ²	評価の実施日	2024年1月16日
用途地域	準工業地域	延床面積	18441.12 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	地上25F、地下2F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2005年11月22日	構造	RC造	確認日	2024年1月16日
直近の大規模改修実施年月		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					
71.9	/100	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★	≧ 78
(得点	/ 満点)			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					

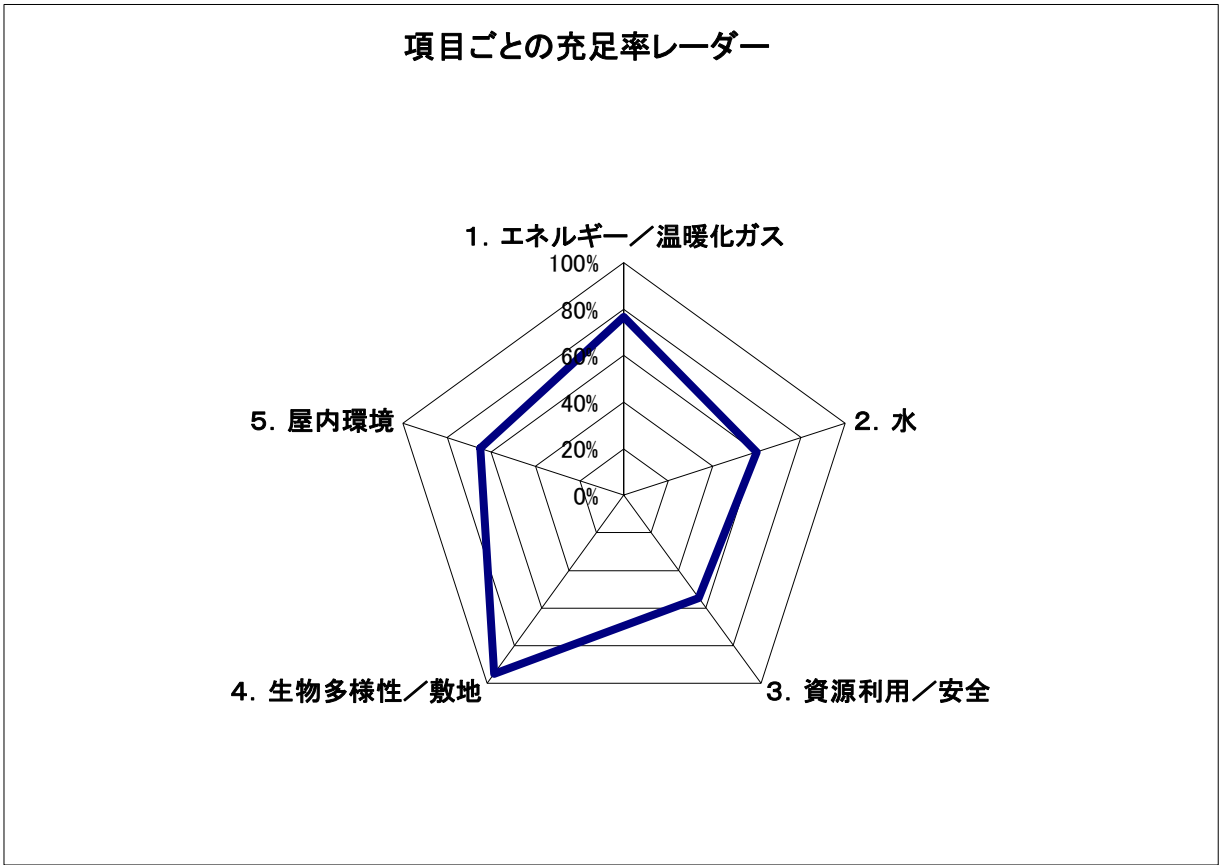
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標	(*)は参考値	評価値
適合		必須項目 : 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
		根拠等 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)		575 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等 C/S=0.717	一次エネルギー(計画値)		574.6 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)		58.9 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)		26.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価		
		根拠等 574.6MJ/m ² ・年	一次エネルギー(実績値)		574.6 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)		58.9 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)		26.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
1.0	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)LDに窓有	導入された対策項目数		1.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等 無	利用率		0.0 %
23.0	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			
	0	根拠等 目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)		85.5 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等 4)食洗器	水使用量(計画値)		85.5 L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等 85.5L/m ² ・年	水使用量(実績値)		85.5 L/m ² ・年
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
適合		必須項目 : 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	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	なし	
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			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 無			
2.5	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		
3.0		① 躯体材料			
1.0		② 非構造材料			
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)		0 品目
		根拠等 1)多種分別回収、2)分別回収容器、4)ディスプレイ	取組数		3 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等 等級1相当	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
2.4	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		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 受水槽25年、受電盤25年、発電機30年、空調機15年、ポンプ類15年	更新年数の平均値		22 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等 3)通信途絶対策	自給率向上の取組数		1 項目
3.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等 1)頻度、2)役割 5)実施記録	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 レベル3を満たさない			
10.9	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		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		[4.2対象外の時は点数を倍]	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			
		[対策不要は対象外]			
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 品川シーサイド駅 徒歩5分	駅近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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 リスク:水害、地震	リスクの合計数		2 種類
		対策:PML3.1%			
19.0	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 質問票への適合	なし		
		5.1 自然利用			
1.0	3	5.1.1 昼光利用	5.1.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等 Kタイプ、Lタイプ 面積按分15.2%	開口率		15.2 %
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備			
		根拠等 なし	昼光利用設備		0 種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等 Kタイプ、Lタイプ LDに窓1箇所			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等 Kタイプ、Lタイプ 天井高2.5m	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 Kタイプ、Lタイプ LDに冷暖房装置			
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使用			
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 インターホン・ITVカメラの設置、日中常駐管理人・24時間機械警備			
13.0	20	合計			



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない
- ・自生種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

カスタリアタワー品川シーサイド