

建物概要					
建物名称	アルファコート下赤塚	敷地面積	652 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都練馬区	建築面積	389 m ²	評価の実施日	2023年12月1日
用途地域	近隣商業地域、準工業地域(特別工業地域)、準防火	延床面積	1,818 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上6F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2021年10月27日	構造	RC造	確認日	2024年1月31日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	64 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					
74.5	/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					

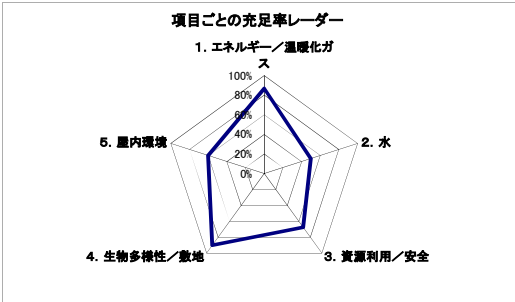
1. エネルギー/温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	231	MJ/m ² ・年
		実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(計画値)	233.4	MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	23.9	kWh/m ² ・年
		実績値より	CO ₂ 排出量(*)	11.4	kg-CO ₂ /m ² ・年
		共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	233.4	MJ/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	二次エネルギー(*)	23.9	kWh/m ² ・年
		エネルギー消費量実績値一覧参照	CO ₂ 排出量(*)	11.4	kg-CO ₂ /m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76			
		CO ₂ 排出量を算出する係数は0.477kg-CO ₂ /kWh(電気)			
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	3.0	項目
		専有部の省エネ対策	利用率		%
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		導入していない			
26.0	30	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)		L/m ² ・年
		水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	1,933.3	L/m ² ・年
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		評価しない			
1.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		水使用量実績値一覧参照			
5.0	10	合計			

3. 資源利用/安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
		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			
		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			
		導入していない			
4.0	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		
		①と②の平均で評価する			
3.0		3.2.1 再生材利用率			
5.0		① 躯体材料	使用していない		
4.0		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している	3	品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	取組数	4	ポイント
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	2	年
		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		
3.5	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/バリアフリー			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	18	年
		計算式参照	自給率向上の取組数		項目
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		特になし			
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13	ポイント
		1)～6)			
4.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		建築物移動等円滑化基準を満たしている			
13.5	20	合計			

4. 生物多様性/敷地					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		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		
		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			
10.0	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	3	ポイント
		4.2対象外の時は点数を倍			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない			
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
3.0		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	15	分圏内
		地下鉄赤塚駅 徒歩10分			
		交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1	種類
		リスクの合計数が1種のみで、有効な防災対策を実施している			
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
		質問票への適合			
1.0	3	5.1 自然利用			
1.0		5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1.1 自然採光	開口率		%
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備		種類
		昼光利用設備がない			
1.0	3	5.1.2 通風・排換			
		居室に自然換気開口がある			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		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			
		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			
		居室に冷暖房装置を完備している			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
		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			
		レベル2を満たさない			
2.0	3	5.3 防犯対策			
		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			
12.0	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、水使用の仕様評価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。
- ・非構造材料にリサイクル資材を使用している。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・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

アルファコート下赤塚