

建物概要		敷地面積		1,773.15 m ²		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	HF辻堂レジデンス	敷地面積	1,773.15	m ²	評価の段階	運用段階評価			
建設地	神奈川県藤沢市	建築面積	521.34	m ²	評価の実施日	2023年3月30日			
用途地域	準工業地域(法22条区域)	延床面積	197.66	m ²	作成者	森 和枝			
建物用途	物販店舗	階数	地上14階		不動産評価員番号	ふ-000932-25			
竣工年月	2011年3月7日	構造	RC造 S造		確認日				
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者年間使用日数	9・40	人	確認者				
			240	日/年	不動産評価員番号				

評価結果		S ランク:★★★★		78	
79.7	/100	合計	★★★★★	A ランク:★★★★	66
(得点)	(満点)			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					

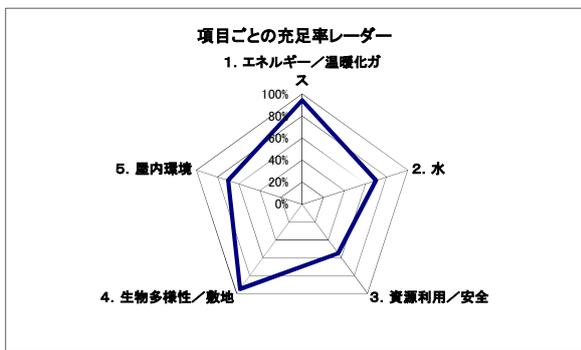
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	505 MJ/m ² ・年
適合	0.0	根拠等	実績値レベル5、目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(計画値)	509.6 MJ/m ² ・年
	0.0	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=509.6/2,739=0.186	二次エネルギー(*)	52.2 kWh/m ² ・年
	25.0	根拠等	二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO2排出量(*)	23.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
	25	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		
	5.0	根拠等	2021/09-2022/08実績値		
	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出、CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	一次エネルギー(実績値)	509.6 MJ/m ² ・年
	0	1.4 自然エネルギー	評価しない	二次エネルギー(*)	52.2 kWh/m ² ・年
	3.0	根拠等	自然エネルギーなし	CO2排出量(*)	23.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
	5				
	33.0	合計		利用率	0.0 %
	35				

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	1,163.6 L/m ² ・年
適合	4.0	根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(計画値)	575.1 L/m ² ・年
	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等 水計算ソフトによる		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
	3.0	2.3 水使用量(実績値)	根拠等 2021/09-2022/08実績値	水使用量(実績値)	1,163.6 L/m ² ・年
	5				
	7.0	合計			
	10				

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
適合	3.0	根拠等	2011年築、新耐震基準に適合	なし	
	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 建築基準法に準拠		
	3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 揺れを抑える装置を導入していない		
	4.0	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する		
	10	3.2.1 再生材利用率	① 躯体材料 導入なし	リサイクル材目数(非構造材)	1 品目
	3.0	② 非構造材料	再生粒度調整砕石使用	取組数	1 ポイント
	3.0	3.2.2 廃棄物処理抑制	根拠等 ①)について取り組み		
	1.0	3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等 ①)について取り組み	経過年数+今後の想定耐用年	62 年
	4.0	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	①-④の平均		
	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 ①)について取り組み	更新年数の平均値	22 年
	4.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等 ②)について取り組み	自給率向上の取組数	0 項目
	1.0	3.4.3 維持管理	根拠等 ③)について取り組み	維持管理に関する取組数	13 ポイント
	5.0	3.4.4 バリアフリー対策	根拠等 ④)について取り組み		
	1.0		根拠等 基準を満たしていない		
	13.7	合計			
	25				

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	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		
適合	10.0	根拠等	自ら導入していない	なし	
	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等 ①,②,③)について取り組み	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
	0.0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等 ④)について取り組み		
	0	4.3 公共交通機関の接近性	根拠等 要措置区域に該当しない	なし	
	5.0	4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等 神奈川中央交通バス 辻01系統 ニッ谷停留所から徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
	5.0	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	4.4 自然災害リスク対策	根拠等 液状化:対策あり、地震:対策なし	リスクの合計数	2 種類
	5				
	19.0	合計			
	20				

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	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		
適合	3.0	根拠等	質問票に適合	なし	
	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
	3.0	5.1.1 自然採光	根拠等 開口率計算	開口率	24.1 %
	3.0	5.1.2 昼光利用設備	根拠等 該当なし	昼光利用設備	0 種類
	2.0	5.2 自然換気性能	*コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、G104セルと同じ数値を入力。		
	4	5.3 眺望・視環境	根拠等 自然換気可能な開口部を有する		
	2.0		根拠等 天井高3.84m	天井高	3.0 m以上
	2				
	7.0	合計			
	10				



環境性能の特徴

- ・良好な省エネルギー実績
- ・維持管理体制の多くの項目に取組み
- ・生物多様性への積極的取組み
- ・公共交通機関に近接

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	HF建堂レジデンス	敷地面積	1,773.15 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県藤沢市	建築面積	521.34 m ²	評価の実施日	2023年3月30日
用途地域	準工業地域(法22条区域)	延床面積	5,509.99 m ²	作成者	森 和枝
建物用途	共同住宅	階数	地上14階	不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	2011年3月7日	構造	RC造・S造	確認日	
最近の大规模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★		78
79.0	/100	A ランク:★★★★		66
(得点 / 満点)		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	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	0	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	指標 (*は参考値)	
加算点	1	実績設定レベル5。目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	一次エネルギー(目標値)	135.8 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)	137.1 MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=137.1/522=0.263	二次エネルギー(*)	14.1 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO2排出量(*)	6.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	
		根拠等 2021/09-2022/08実績値	一次エネルギー(実績値)	137.1 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)	14.1 kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	CO2排出量(*)	6.4 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 ①②③に取組み	導入された対策項目数	2 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等 自然エネルギーなし		
25.0	30	合計		

2. 水

評価	最大加算点	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	指標	
0	5	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	41.9 L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	
		根拠等 ①②③に取組み	水使用量(計画値)	0.0 L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	41.9 L/m ² ・年
		根拠等 2021/09-2022/08実績値		
7.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

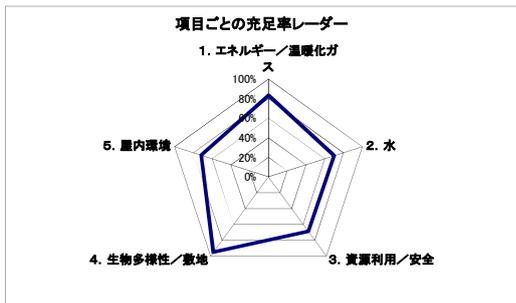
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	0	新耐震基準への適合またはIs値、If値	指標	
3.0	5	2011年築、新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性	根拠等 建築基準法に準拠	
		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 隔れを抑える装置を導入していない	
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	根拠等 導入なし	
		② 非構造材料	根拠等 再生粒度調整砕石使用	
		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
		根拠等 ①(2),(3),(5),(6)について取組み	取組数	5 ポイント
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	耐用年数	62 年
		根拠等 品目法の等級2相当	経過年数+今後の想定耐用年	
2.7	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	4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 建築法00、空調15、ポンプ類20	
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	22 年
		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	0 項目
		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等 ①(2),(3),(4),(5),(6)について取組み		
		根拠等 基準を満たしていない		
13.7	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	0	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	指標	
10.0	10	自ら導入していない	なし	
4.2対象外の時は点数を削		4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
0.0	0	根拠等 ①(2),(3)について取組み		
		4.2 土壌環境品質・プラウフィールド再生	なし	
		根拠等 要措置区域に該当しない		
		4.3 公共交通機関の接近性	なし	
		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等 藤沢川中央交通バス 注01系統 ニッ谷停留所から徒歩3分	
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
		根拠等 液状化対策あり、地震対策なし		
19.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	0	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	指標	
		質問票による評価項目に合致している	なし	
2.3	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		5.1.1 自然採光	開口率計算	36.8 %
		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	0 種類
		根拠等 開口率計算		
1.0	3	5.1.2 遮風・排熱	該当なし	
		根拠等 LD及び寝室に各1ヶ所開口あり		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	0.0 m以上
		根拠等 天井高さ2.55m≧2.4m、窓あり		
		5.2 健康・快適		
		5.2.1 暑さ・寒さ	根拠等 外壁断熱あり、カーテンレールあり、複層ガラスを採用	
		5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	根拠等 LDに冷暖房装置を実装している	
		5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気	根拠等 F☆☆☆☆建材を採用している	
		5.2.4 騒音・遮音	根拠等 レベル2を満たさない	
		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、ITVカメラ監視導入	
14.3	20	合計		



環境性能の特徴
<ul style="list-style-type: none">・良好な省エネルギー実績・維持管理体制の多くの項目に取組み・生物多様性への積極的取組み・公共交通機関に近接
評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄