

建物概要					
建物名称	アルファコート常盤台2	敷地面積	490 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都板橋区	建築面積	294 m ²	評価の実施日	2023年12月1日
用途地域	工業地域、準防火地域	延床面積	1,331 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上5F RC造	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2022年2月24日	構造		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	48 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					
72.0 /100 (得点 / 満点)	合計		S ランク:★★★★★ A ランク:★★★★★ B+ランク:★★★★ B ランク:★★★	≧ 78 ≧ 66 ≧ 60 ≧ 50	
ポイントは小数点第1位までの表示とする					

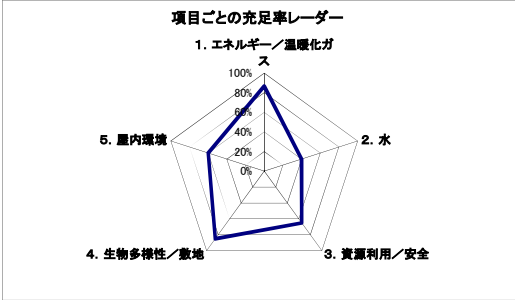
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価 適合	最大加点点数	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
		根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	140 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(計画値)	141.7 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より	二次エネルギー(*)	14.5 kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	CO ₂ 排出量(*)	6.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	エネルギー消費実態調査参照	一次エネルギー(実績値)	141.7 MJ/m ² ・年
3.0	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	二次エネルギー(*)	14.5 kWh/m ² ・年
		根拠等	CO ₂ 排出量を算出する係数は0.477 kg-CO ₂ /kWh(電気)	CO ₂ 排出量(*)	6.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	2)、3)、6)	導入された対策項目数	3.0 項目
		根拠等	導入していない	利用率	%
26.0	30	合計			

2. 水					
評価 適合	最大加点点数	必須項目	指標	評価値	
		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)	L/m ² ・年
0	5	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	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	水使用量(実績値)	326.5 L/m ² ・年
		根拠等	1)、3)		
1.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量実態値一覧参照		
		根拠等			
4.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価 適合	最大加点点数	必須項目	指標	評価値	
		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	新耐震基準に適合		
		根拠等	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		
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		
		根拠等	①と②の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率			
		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)	3 品目
5.0		② 非構造材料	リサイクル材を使用している	取組数	4 ポイント
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
		根拠等	1)、2)、3)、6)		
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			
		根拠等	計算式参照	更新年数の平均値	17 年
1.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	特になし	自給率向上の取組数	項目
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等		維持管理に関する取組数	10 ポイント
3.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	1)、2)、4)、5)、6)		
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	建築物移動等円滑化基準の半分以上を満たしている		
13.0	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価 適合	最大加点点数	必須項目	指標	評価値	
		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	
5.0	5	4.1 生物多様性の向上	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		
		根拠等	①、③、⑤	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		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
5.0	5	根拠等	自主努力の無害化措置により、法による区域指定を解除	なし	
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
3.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等	とぎわい駅 徒歩11分	鉄道駅またはバス停からの距離	15 分圏内
3.0		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		
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	リスクの合計数は2種で、有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	2 種類
17.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価 適合	最大加点点数	必須項目	指標	評価値	
		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		
1.0	3	5.1 自然利用			
		5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1.1 自然採光		開口率	%
		根拠等	計算式参照	星光利用設備	種類
1.0		5.1.1.2 星光利用設備			
		根拠等	星光利用設備がない		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	居室に自然換気開口がある		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等	天井高2.5m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			
		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	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		
2.0	3	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、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