

建物概要					
建物名称	アルファコート西蒲田2	敷地面積	233 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都大田区	建築面積	107 m ²	評価の実施日	2023年12月1日
用途地域	第一種住居地域、商業地域、防火地域、準防火地域	延床面積	904 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上10F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2022年1月26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	28 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					
76.0 /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					

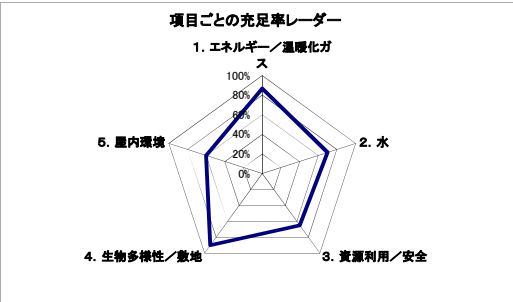
1. エネルギー/温暖化ガス					
評価 適合	最大加点点数	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
		根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制 実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(目標値)	204 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	206.1 MJ/m ² ・年	
		根拠等	実績値より	二次エネルギー(*)	21.1 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	10.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	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)	206.1 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—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)	二次エネルギー(*)	21.1 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	CO ₂ 排出量(*)	10.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	(2)、3)、6)	導入された対策項目数	3.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー	導入していない	利用率	%
		根拠等			
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 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	(1)、2)、3)	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	184.1 L/m ² ・年
		根拠等	水使用量実績値一覧参照		
7.0	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 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		
3.0		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	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		
		3.2.1 再生材利用率			
		① 躯体材料	使用していない		
		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	4 ポイント
		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 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている		
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			
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
		根拠等	計算式参照		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		自給率向上の取組数	項目
		根拠等	特になし		
4.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	10 ポイント
		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項目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 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	なし	
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	
		根拠等	(1)、3)、5)		
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	なし		
0.0	0	根拠等	土壌汚染対策法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]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
5.0		根拠等	東急池上駅「運沼」徒歩1分 鉄道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		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類	
		根拠等	リスクの合計数は3種だが、2種については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 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 質問票への適合	なし	
1.0	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1 昼光利用			
		5.1.1.1 自然採光		開口率	%
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	レベル2を満たさない	昼光利用設備	種類
		根拠等	昼光利用設備がない		
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2.4m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
1.0	2	5.2 健康・快適			
		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			
		根拠等	居室に冷暖房装置を完装している		
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	レベル2を満たさない		
		根拠等			
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TV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。
- ・徒歩1分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・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