

建物概要					
建物名称	アルファコート浮間2	敷地面積	426 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都北区	建築面積	211 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	1,132 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	2022年6月16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	33 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					
71.0 /100 (得点 / 満点)	合計		S ランク:★★★★★	≧	78
			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					

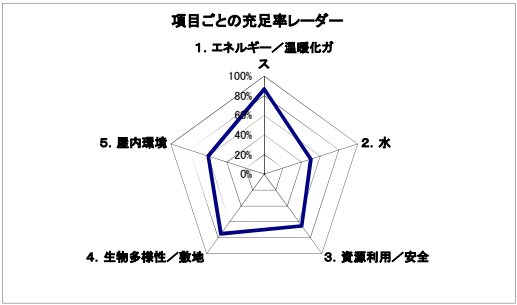
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価 適合	最大加点点数	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
		根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	108 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(計画値)	109.3 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より	二次エネルギー(*)	11.2 kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	CO ₂ 排出量(*)	5.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	エネルギー消費量実測値一覧参照	一次エネルギー(実績値)	109.3 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(*)	11.2 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(*)	5.3 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		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
		根拠等	2)、3)		
2.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	250.0 L/m ² ・年
		根拠等	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 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		
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法に定められた耐震性を有する		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	導入していない		
		根拠等	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
5.0		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
4.0		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している	取組数	4 ポイント
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	根拠等 1)、2)、3)、6)	経過年数＋十後の想定耐用年数	年
		根拠等	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	建築基準法に定める対策が講じられている	更新年数の平均値	18 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	計算式参照	自給率向上の取組数	項目
1.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	特になし	維持管理に関する取組数	10 ポイント
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
3.0		3.4.3 維持管理	根拠等 1)、2)、4)、5)、6)		
		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を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	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)		
4.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	「形質変更時要届出区域」に指定され、開発時に計画の届出、それに基づく措置を行う	なし	
		根拠等			
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	「浮間舟渡」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	5	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	リスクの合計数は3種あり、2種については有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	3 種類
15.0	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			
1.0		5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3	開口率	%
		5.1.1.1 自然採光	レベル2を満たさない	星光利用設備	種類
1.0		5.1.1.2 星光利用設備	星光利用設備がない		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	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
		根拠等			
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	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。
- ・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