

建物概要		評価概要		評価結果	
建物名称	エスティメゾン麻布永坂	敷地面積	623 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区	建築面積	484 m ²	評価の実施日	2023年5月15日
用途地域	近隣商業地域	延床面積	2,541 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅、物販店舗	階数	地上15階、地下1階	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2004年1月16日	構造	鉄筋コンクリート造	確認日	2023年5月15日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	柳澤 将登
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果	指標	評価値
69.5 /100 (得点 / 満点)	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

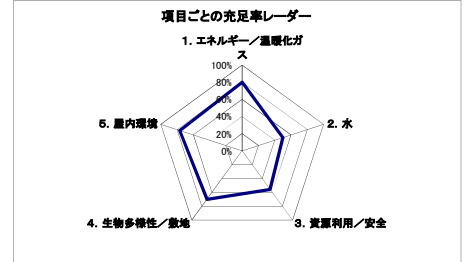
1. エネルギー/温暖化ガス		指標	評価値
評価	最大加算	指標	評価値
適合	加算点1	一次エネルギー(目標値)	281 MJ/m ² ・年
0.0	15.0	一次エネルギー(計画値)	280.7 MJ/m ² ・年
20	20	二次エネルギー(*)	28.8 kWh/m ² ・年
		CO2排出量(*)	0.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
		一次エネルギー(実績値)	280.7 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー(*)	28.8 kWh/m ² ・年
		CO2排出量(*)	0.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
		導入された対策項目数	1.0 項目
		利用率	0.0 %
		合計	

2. 水				指標	評価値
評価	最大加算	必須項目			
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等「目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築」		水使用量(目標値)	97.1 L/m ² ・年
0		2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
1.0	5	2.2 水使用量(仕様目標)			
		根拠等 導入無		水使用量(計画値)	- L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等 97.1L/m ² ・年		水使用量(実績値)	97.1 L/m ² ・年
5.0	10	合計			

3. 資源利用/安全			指標	評価値
評価	最大加算	必須項目	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
適合		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	5	3.1.1 耐震性	根拠等	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等	
3.0		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	
2.5	5	3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	導入無	
3.0		② 非構造材料	断熱材	リサイクル品目数(非構造材)
2.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	取組数	1
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等	2
2.6	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	経過年数+今後の想定耐用年数	ポイント
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	1.3,4.2,3.4.3の平均	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	20
2.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	0
4.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	4
11.1	20	合計	根拠等	

4. 生物多様性／景地			指標	評価値
評価	最大加算	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 生態系被害防止外来種であるヒメギクナンテンが導入されている が、適切な管理を行っている	
適合		根拠等	なし	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上		
[4.2対象外の時は点数を0]		根拠等	②取組表による場合のポイント	1 ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・プラウフィールド再生		
[対策不要は対象外]		根拠等	該当しない	なし
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等	[麻布十番駅徒歩3分]	鉄道駅またはバス停からの距離
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	8 分圏内
		4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等	リスク有：水害、液状化、地震動 対策：液状化、地震動	リスクの合計数
				3 種類
14.0	20	合計		

6. 室内環境				指標	評価値
評価	最大加算	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		根拠等	質問票への適合		なし
		5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
2.3	3	5.1.1 昼光利用			
3.0		5.1.1.1 自然採光	根拠等	Uタイプ 採光率38.7%	開口率 38.7 %
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	根拠等	導入無	昼光利用設備 0 種類
2.0	3	5.1.2 通風・換気	根拠等	Sタイプ、Tタイプ LDに窓2か所	
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	根拠等	Sタイプ、Tタイプ 天井高2.55m	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	Sタイプ、Tタイプ LDに冷暖房設置	
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・通気換気	根拠等	化学汚染物質の発生を抑える建材を使用	
1.0	2	5.2.4 騒音・通音	根拠等	レベル2を満たさない	
3.0	3	5.3 防犯対策	根拠等	エントランスセキュリティ、ITVカメラ有、管理人常駐、機械警備	
15.3	20	合計			



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない
- ・在来種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている
- ・採光面積が広く、室内環境良好

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

エスティメゾン麻布永坂

エスティメゾン麻布永坂