

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	NTPRLレジデンス鷹番	敷地面積	841.01 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都目黒区鷹番1-9-14	建築面積	586.45 m ²	評価の実施日	2023年12月25日
用途地域	第一種中高層住居専用地域(準防火地域)	延床面積	1,913.07 m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	共同住宅	階数	地上4階	不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	2009年2月23日	構造	RC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		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	
70.5	/100	合計	★★★★★	≧			66
(得点)	(満点)			≧			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	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合		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		
		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(目標値)	281.9 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)	284.8 MJ/m ² ・年
		根拠等: C/S=284.8/522=0.546	二次エネルギー(*)	29.2 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	CO ₂ 排出量(*)	13.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 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)	一次エネルギー(実績値)	284.8 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)	29.2 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、CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	CO ₂ 排出量(*)	13.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
1.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	1 項目
		根拠等: ③について取り組み	利用率	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 自然エネルギーなし		
24.0	30	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		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(目標値)	25.4 L/m ² ・年
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
		根拠等: ②について取り組み	水使用量(実績値)	25.4 L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等: 2022/4-2023/3実績値		
7.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

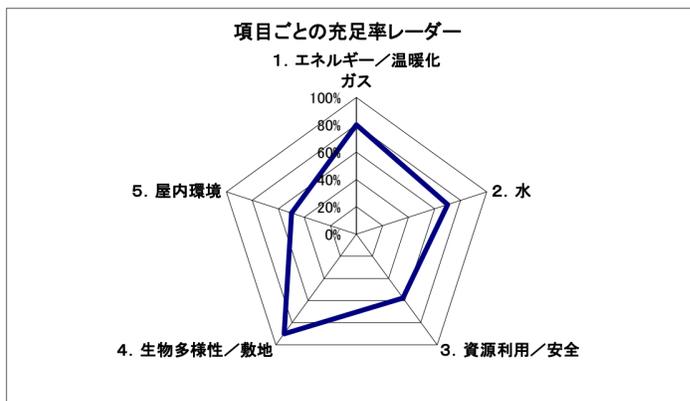
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等: 2009年築、新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等		
		根拠等: 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 揺れを抑える装置を導入していない		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		根拠等: 3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率		
		根拠等: ①と②の平均で評価する		
1.0		① 躯体材料		
		根拠等: 導入なし		
2.0		② 非構造材料		
		根拠等: 導入なし		
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等: ①,③,⑥について取り組み		
4.0		3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等: 品確法の等級2相当		
2.5	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: 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等: ポンプ類20		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: 取組みなし		
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等: ①,②,③,⑥について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: 基準を満たしていない		
11.5	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		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		
		根拠等: 自ら導入していない。	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等: ①,②について取り組み		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等: 要措置区域に該当しない		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		根拠等: 東急東横線 学芸大学駅から徒歩8分		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等: 鉄道駅またはバス停からの距離		
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等: 評価しない		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等: 地震リスク対策あり		
18.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		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		
		根拠等: 質問票による評価項目に合致している	なし	
1.0	3	5.1 自然利用		
		根拠等: 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		
		根拠等: 開口率計算		
1.0		5.1.1.1 自然採光		
		根拠等: 開口率		
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備		
		根拠等: 該当なし		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱		
		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		
		根拠等: 天井高さ2.4m≧2.4m、窓あり		
1.0	2	5.2 健康・快適		
		根拠等: レベル2を満たさない		
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ		
		根拠等: レベル2を満たさない		
1.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房		
		根拠等: LDIに冷暖房装置を実装している		
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気		
		根拠等: レベル2を満たさない		
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、ITVカメラ監視導入		
10.0	20	合計		



環境性能の特徴

- ・高い省エネ・節水性能を実現させている
- ・公共交通機関に至近
- ・自然災害リスクが少なく、対策が講じられている

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

NTPRレジデンス鷹番