

建物概要				評価概要			
建物名称	エスティメゾン北新宿	敷地面積	504 m ²	評価の段階	運用段階評価		
建設地	東京都新宿区	建築面積	317 m ²	評価の実施日	2023年5月15日		
用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居	延床面積	2,229 m ²	作成者	東 晃司		
建物用途	共同住宅	階数	地上10階	不動産評価員番号	ふ-001011-26		
竣工年月	2004年8月23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				S ランク:★★★★★			
67.4	/100	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★	78		
(得点	/満点)			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				指標 (°は参考値)			
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値			
適合		指標等	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)	484	MJ/m ² ・年	
加算点	1	指標等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	483.8	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(*)	49.6	kWh/m ² ・年		
		指標等	C/S=0.647 屋外廊下と屋内廊下で面積按分して計算	CO2排出量(*)	22.4	kg-CO ₂ /m ² ・年	
4.0	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)	483.8	MJ/m ² ・年	
		指標等	483.8MJ/m ² ・年 屋外廊下と屋内廊下で面積按分して計算	二次エネルギー(*)	49.6	kWh/m ² ・年	
1.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	CO2排出量(*)	22.4	kg-CO ₂ /m ² ・年	
3.0	5	1.4 自然エネルギー	導入された対策項目数	1.0	項目		
		指標等	①LDの自然換気	利用率	0.0	%	
23.0	30	合計	導入無				

2. 水				指標			
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値			
適合		指標等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	42.4	L/m ² ・年	
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	水使用量(計画値)	-	L/m ² ・年	
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	指標等	水使用量(実績値)	42.4	L/m ² ・年	
		指標等	無				
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	指標等				
		指標等	42.4L/m ² ・年				
5.0	10	合計					

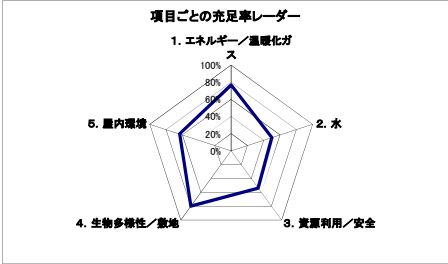
3. 資源利用/安全				指標			
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値			
適合		指標等	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし			
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価				
3.0		3.1.1 耐震性	指標等				
		指標等	建築基準法に定められた耐震性を有する				
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	指標等				
		指標等	導入していない				
2.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する				
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する				
3.0		① 躯体材料	導入していない	リサイクル材品目数(非構造物)	1	品目	
3.0		② 非構造物材料	ビニル床材	取組数	2	ポイント	
2.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	指標等				
		指標等	1 2				
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	指標等				
		指標等	経過年数+今後の想定耐用年数				
2.3	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	1.3.4.2,3.4.3の平均				
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	指標等				
		指標等	空調機15年、ポンプ類15年	更新年数の平均値	15	年	
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	指標等				
		指標等	3	自給率向上の取組数	1	項目	
3.0		3.4.3 維持管理	指標等				
		指標等	1 2 6	維持管理に関する取組数	7	ポイント	
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	指標等				
		指標等	レベル3を満たさない				
10.8	20	合計					

4. 生物多様性/敷地				指標			
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値			
適合		指標等	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			
		指標等	自ら導入していない	なし			
6.0	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	1	ポイント		
4.2 対象外の時は点数を倍		4.2 土壌環境品質/プラウソフィールド再生	指標等				
0.0	0	指標等	該当しない				
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	指標等				
		4.3.1 公共交通機関の接近性	指標等				
		指標等	大久保駅徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内	
5.0	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	指標等				
		指標等	リスク有:地震動 対策有:地震動	リスクの合計数	1	種類	
16.0	20	合計					

5. 室内環境				指標			
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値			
適合		指標等	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし			
		指標等	質問票への適合				
1.7	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3				
2.0		5.1.1 昼光利用	指標等				
		5.1.1.1 自然採光	指標等				
		指標等	Bタイプ、Cタイプ按分結果 27%	開口率	27.0	%	
1.0		5.1.2 昼光利用設備	指標等				
		指標等	導入無	昼光利用設備	0	種類	
2.0	3	5.1.2 通風・排気	指標等				
		指標等	A-C-DタイプのLDで2箇所以上開閉可能な窓有				
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	指標等				
		指標等	Bタイプ、Cタイプ 天井高2.45m	天井高	2.5	m以上	
1.0	2	5.2 健康・快適	指標等				
		5.2.1 暑さ・寒さ	指標等				
		指標等	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	指標等				
		指標等	Bタイプ、Cタイプ LDに冷暖房設置				
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気	指標等				
		指標等	レベル2を満たさない				
1.0	2	5.2.4 騒音・雑音	指標等				
		指標等	レベル2を満たさない				
2.0	3	5.3 防犯対策	指標等				
		指標等	エントランスセキュリティ、ITVカメラ設置				
12.7	20	合計					

エスティメゾン北新宿

エスティメゾン北新宿



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
- ・自然災害の該当リスクが少なく、PML値の算出など対策も講じられている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄