

建物概要				評価概要			
建物名称	エスティメゾン泉崎	敷地面積	966 m ²	評価の段階	運用段階評価		
建設地	東京都豊島区	建築面積	594 m ²	評価の実施日	2023年5月15日		
用途地域	近隣商業施設、防火地域	延床面積	3,115 m ²	作成者	東 晃司		
建物用途	共同住宅	階数	地上8階、地下1階	不動産評価員番号	ふ-001011-26		
竣工年月	2007年2月27日	構造		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:★★★★★			
68.3	/100	合計	★★★★★	A ランク:★★★★	/	78	
(得点	/満点)			B+ランク:★★★	/	66	
				B ランク:★★	/	60	
					/	50	

ポイントは小数点第1位までの表示とする

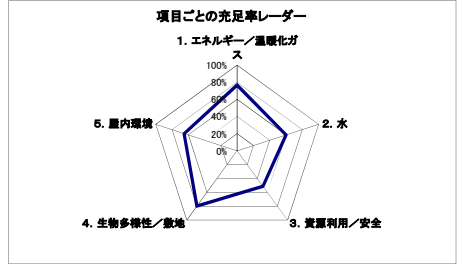
1. エネルギー/温暖化ガス				指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	指標等	指標	評価値
適合	0.0	1.1 使用・排出原単位(計算値)	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	397 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.2 使用・排出原単位(実績値)	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	396.6 MJ/m ² ・年
4.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	二次エネルギー(*)	40.6 kWh/m ² ・年
1.0	5	1.4 自然エネルギー	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	CO2排出量(*)	0.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
23.0	30	合計		一次エネルギー(実績値)	396.6 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)	40.6 kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	0.0 kg-CO ₂ /m ² ・年

2. 水					指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	指標等			
適合			目標設定、モニタリング、運用管理体制		水使用量(目標値)	
	0	2.1 水使用量(計画値)	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)	30.5 L/m ² ・年
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない			
			目標等(導入無)		水使用量(計画値)	- L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	目標等(30.5L/m ² ・年)		水使用量(実績値)	30.5 L/m ² ・年
6.0	10	合計				

3. 資源利用/安全				指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	指標等	指標	評価値
適合		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	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	新耐震基準への適合		
3.0		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			
2.0	5	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		
3.0		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		
1.0		② 非構造材料	導入無	リサイクル材目数(非構造材)	0
2.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		品目	
3.0	5	根拠等	①と②	取組数	2
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等 建築基準法に定める対策を講じている	更新数	2
2.3	5	3.4 主要設備機器の更新・更新期間/設備の自給率向上/維持管理	経過過年数+今後の想定耐用年数	ポイント	
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新・更新期間	更新期間1,3,4,2,3,4,3の平均		
1.0		根拠等	空調機15年、ポンプ類15年	経過過年数の平均値	15
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	年	
3.0		根拠等	導入無	自給率向上の取組数	0
4.0		3.4.3 維持管理		項目	
1.0		根拠等	1 2 4 5 6	維持管理に関する取組数	10
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		ポイント	
10.3	20	合計	根拠等 レベル3を満たさない		

4. 生物多様性/敷地				指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	指標等	指標	評価値
適合		● 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	なし	
6.0 10		4.1 生物多様性の向上	根拠等	なし	
[4.2対象外の時は0点を配]			根拠等		
0.0 0		4.2 土壌環境品質/プラウフィールド再生	根拠等	②取組による場合のポイント	1
[対象不要は対象外]			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 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	8
			根拠等	徒歩3分	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	
5.0 5		4.4 自然災害リスク対策	根拠等	地震リスク有 対策:PML値6.5%	1
			根拠等	地震リスク有 対策:PML値6.5%	種類
16.0 20		合計			

5. 室内環境				指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	指標等	指標	評価値
適合			建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
			質問票への適合		
5.1 自然利用					
1.0	3	5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1.1 自然採光			
1.0		5.1.1.2 自然採光			
1.0	3	5.1.2 眺望・ゆとり			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
5.2 健康・快適					
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
3.0	3	5.3 防犯対策			
13.0	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く、省エネ性が高い
- 水使用量の実績値が統計値と比較して少なく、省エネ性が高い
- 在来種と植栽するなど生物多様性への取組が実施されている
- 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