

建物概要				評価概要			
建物名称	エステティゾン千石	敷地面積	987 m ²	評価の段階	運用段階評価		
建設地	東京都文京区	建築面積	582 m ²	評価の実施日	2023年5月15日		
用途地域	第一種住居地域、準防火地域	延床面積	2,095 m ²	作成者	東 晃司		
建物用途	共同住宅	階数	地上5階	不動産評価員番号	ふ-001011-26		
竣工年月	2009年8月11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:★★★★★			
70.2	/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

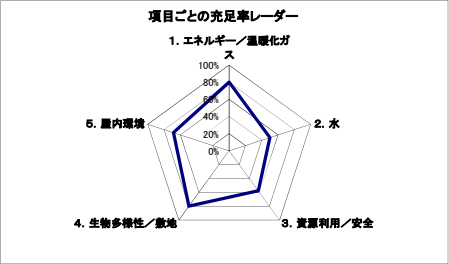
1. エネルギー/温暖化ガス				指標 (°は参考値)			
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値			
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	263	MJ/m ² ・年		
加点1		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	262.5	MJ/m ² ・年		
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	12.2	kWh/m ² ・年		
		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	CO2排出量(*)	0.0	kg-CO ₂ /m ² ・年		
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)	262.5	MJ/m ² ・年		
		共用部の評価	二次エネルギー(*)	12.2	kWh/m ² ・年		
1.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	0.0	kg-CO ₂ /m ² ・年		
		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	導入された対策項目数	1.0	項目		
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0	%		
		自然エネルギーの利用無					
24.0	30	合計					

2. 水				指標			
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値			
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)	75.5	L/m ² ・年		
0		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	-	L/m ² ・年		
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(実績値)	75.5	L/m ² ・年		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)					
5.0	10	合計					

3. 資源利用/安全				指標			
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値			
適合		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	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	評価しない				
2.5	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				
3.0		② 非構造物材料	磁器質タイル				
2.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造物材)	1	品目		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数	2	ポイント		
		経過年数+今後の想定耐用年数					
3.1	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				
3.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	18	年		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0	項目		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	10	ポイント		
4.0		3.4.4 バリアフリー対策					
		移動円滑化基準への適合					
11.6	20	合計					

4. 生物多様性/敷地				指標			
評価	最大加点	必須項目	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	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		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし				
0.0	0	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	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				
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1	種類		
		リスク有:地震動 対策有:地震動					
16.0	20	合計					

5. 屋内環境				指標			
評価	最大加点	必須項目	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				
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 自然採光	開口率	32.4	%		
1.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	0	種類		
2.0	3	5.1.2 通風・排気					
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4	m以上		
1.0	2	5.2 健康・快適					
2.0	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					
13.7	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
- ・採光面積が大きく、屋内環境良好

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

エステティゾン千石

エステティゾン千石