

建物概要	建物名称 エスティメゾン戸越	敷地面積 704 m ²	評価の段階 評価の実施日 作成者 不動産評価員番号 確認日 確認者 不動産評価員番号	運用段階評価 2023年5月15日 東 晃司 ふ-001011-26 2023年5月15日 柳澤 将登 ふ-001192-27
	建設地 東京都品川区	建築面積 451 m ²		
	用途地域 近隣商業地域 第一種住居地域	延床面積 2,598 m ²		
	建物用途 共同住宅	階数 地上7F RC造		
	竣工年月 2009年7月3日	平均居住人員 人		
	直近の大規模改修実施年月	年間使用時間 時間/年		

評価結果	71.0 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★	78
			★★★★	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

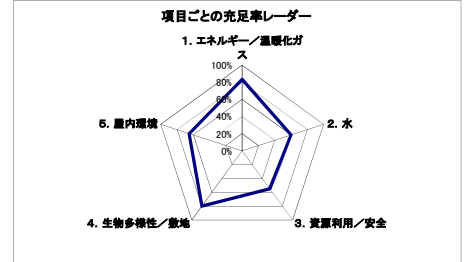
1. エネルギー/温暖化ガス	評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
	適合	加算点1	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	308 MJ/m ² ・年
	15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	308.1 MJ/m ² ・年
			省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	二次エネルギー(*)	31.6 kWh/m ² ・年
			省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	CO2排出量(*)	0.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
	5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	308.1 MJ/m ² ・年
			共用部の評価	二次エネルギー(*)	31.6 kWh/m ² ・年
			電気明細から算出	CO2排出量(*)	0.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
	2.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	2.0 項目
	3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
	25.0	30	合計		

2. 水	評価	最大加算点	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)	41.9 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
	2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(実績値)	41.9 L/m ² ・年
			2.3 水使用量(実績値)		
	4.0	5	合計		
	6.0	10			

3. 資源利用/安全	評価	最大加算点	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		
			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	
			3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
	3.0		① 躯体材料	無	
	1.0		② 非構造材料	無	
	2.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	0 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		
	3.0	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		
			3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	15 年
	2.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	1 項目
	3.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	8 ポイント
	4.0		移動円滑化基準の適合		
	11.0	20	合計		

4. 生物多様性/敷地	評価	最大加算点	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		
	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	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		
	5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1 種類
	16.0	20	合計		

5. 室内環境	評価	最大加算点	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	
	1.0	3	5.1 自然利用	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	開口率	%
	1.0		5.1.1.2 星光利用設備	星光利用設備	0 種類
	2.0	3	5.1.2 通風・排気		
	1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		
			5.2 健康・快適		
	1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ	天井高	2.4 m以上
	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・通音		
	3.0	3	5.3 防犯対策		
	13.0	20	合計		



環境性能の特徴

- ・高効率空調機を採用しており、省エネルギー性が高い
- ・水使用量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

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

エスティメゾン戸越

エスティメゾン戸越