

建物概要				評価概要			
建物名称	エステティゾン中野	敷地面積	670 m ²	評価の段階	運用段階評価		
建設地	東京都中野区	建築面積	458 m ²	評価の実施日	2023年5月15日		
用途地域	近隣商業地域、防火地域	延床面積	2,674 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	2008年4月21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:★★★★★			
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

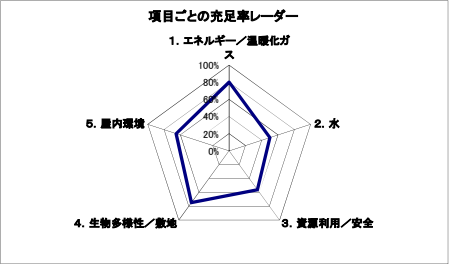
1. エネルギー/温暖化ガス				指標	評価値
評価	最大加算点	必須項目	指標等	指標	評価値
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	308 MJ/m ² ・年
加算点1				一次エネルギー(計画値)	308.4 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=0.411	二次エネルギー(*)	31.6 kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	0.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	308.4 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)	31.6 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(*)	0.0 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
24.0	30	合計	利用率		0.0 %

2. 水				指標	評価値
評価	最大加算点	必須項目	指標等	指標	評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制 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)	58.9 L/m ² ・年
0	5	2.1 水使用量(計画値)	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)		水使用量(計画値)	- L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	58.9 L/m ² ・年
5.0	10	合計			

3. 資源利用/安全				指標	評価値
評価	最大加算点	必須項目	指標等	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	新耐震基準への適合	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	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	導入していない		
3.0		② 非構造材料	磁器質タイル	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
2.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		取組数	2 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数		
2.8	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「空調機15年・雑排水ポンプ15年」	更新年数の平均値	15 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	指標等「無」	自給率向上の取組数	0 項目
3.0		3.4.3 維持管理	指標等「1 2 5 6」	維持管理に関する取組数	8 ポイント
4.0		3.4.4 バリアフリー対策	指標等「移動円滑化基準に適合」		
11.3	20	合計			

4. 生物多様性/敷地				指標	評価値
評価	最大加算点	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	自ら導入していない	なし	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	②取組数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	根拠等	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	根拠等	該当しない	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等	バス停 中野三丁目徒歩1分	駅直達またはバス停からの距離 3 分圏内
4.0	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		
15.0	20	4.4 自然災害リスク対策	根拠等	リスク有:水害 地震動 対策有:地震動	リスクの合計数 2 種類
15.0	20	合計			

5. 室内環境				指標	評価値
評価	最大加算点	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	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 自然採光		開口率	22.4 %
1.0		5.1.2 星利用設備	導入無	星利用設備	0 種類
2.0	3	5.1.2 通風・排気	Aタイプ、Bタイプ 1か所		
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	Aタイプ、Bタイプ 2.48m	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	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	レベル2を満たさない		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気	Aタイプ、Bタイプ LDに冷暖房あり		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音	化学物質を抑える建材を用いている		
3.0	3	5.3 防犯対策	レベル2を満たさない		
13.0	20	合計	エントランスセキュリティ、ITV設備有 常駐管理人		



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
- ・非構造材料にリサイクル材を使った建材が用いられている
- ・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

エステティゾン中野

エステティゾン中野