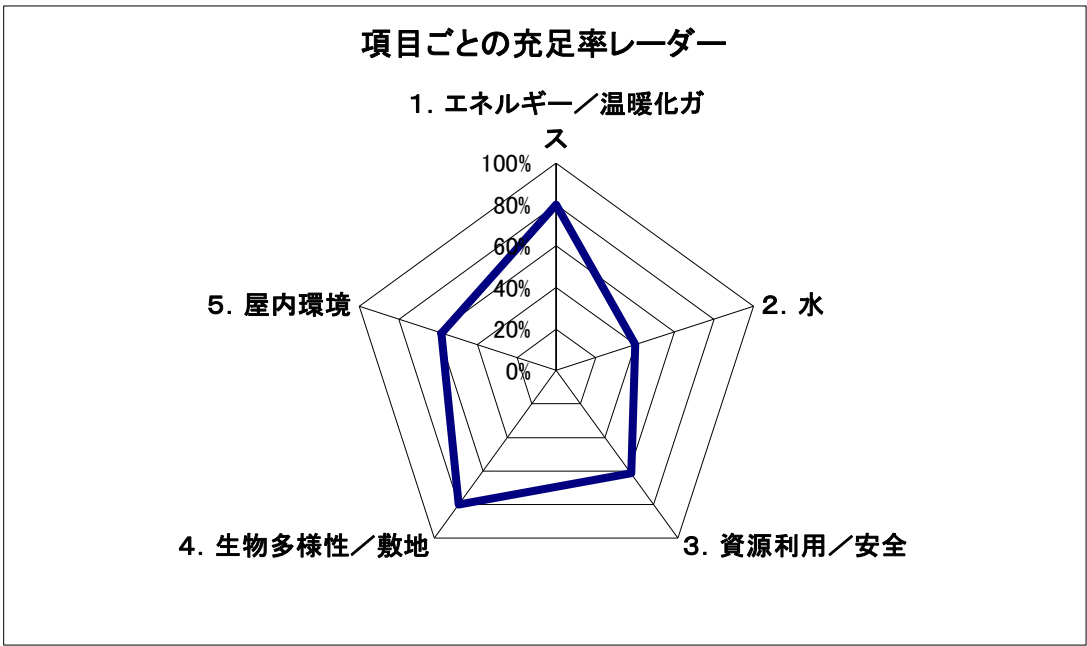


建物概要									
建物名称	INSURANCE BLDG. XIV 北松戸			敷地面積	709	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	千葉県松戸市			建築面積	387	m ²	評価の実施日	2024年2月1日	
用途地域	近隣商業地域、準防火地域			延床面積	2,348	m ²	作成者	福士 明子	
建物用途	共同住宅			階数	地上8F地下1階		不動産評価員番号	ふ-001189-27	
竣工年月	1995年2月23日			構造	RC造		確認日	2024年3月6日	
直近の大規模改修実施年月	—			平均居住人員	144	人	確認者	福士 明子	
				年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27	
評価結果									
67.9 /100 合計 (得点 / 満点)				★★★★★			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	最大加点			指標	(*は参考値)		評価値		
適合		必須項目	: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)	274	MJ/m ² ・年	
		根拠等	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定						
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)	276.6	MJ/m ² ・年	
		根拠等	実績値より			二次エネルギー(*)	28.3	kWh/m ² ・年	
						CO ₂ 排出量(*)	13.5	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)	276.6	MJ/m ² ・年	
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76 CO2排出量を算出する係数は0.477 k g-CO2/kWh (電気)			二次エネルギー(*)	28.3	kWh/m ² ・年	
						CO ₂ 排出量(*)	13.5	kg-CO ₂ /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			導入された対策項目数	1.0	項目	
		根拠等	3)						
3.0	5	1.4 自然エネルギー				利用率		%	
		根拠等	導入していない						
24.0	30	合計							
2. 水									
評価	最大加点			指標			評価値		
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制			水使用量(目標値)		L/m ² ・年	
		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定						
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない						
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)				水使用量(計画値)		L/m ² ・年	
		根拠等	特になし						
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	共用部の評価			水使用量(実績値)	137.9	L/m ² ・年	
		根拠等	水使用量実績値一覧参照						
4.0	10	合計							
3. 資源利用／安全									
評価	最大加点			指標			評価値		
適合		必須項目	:新耐震基準への適合またはIS値、If値			なし			
		根拠等	新耐震基準に適合						
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							
		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							
		根拠等	導入していない						
3.0	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			リサイクル材品目数(非構造材)		品目	
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する						
		① 躯体材料	使用していない						
		② 非構造材料	使用していない						
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制				取組数	4	ポイント	
		根拠等	1)、2)、3)、6)						
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		年	
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている			3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均			
3.2	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／バリアフリー				更新年数の平均値	19	年	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				自給率向上の取組数		項目	
		根拠等	計算式参照						
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上				維持管理に関する取組数	10	ポイント	
		根拠等	特になし						
4.0		3.4.3 維持管理							
		根拠等	1)、2)、3)、6)						
4.0		3.4.4 バリアフリー対策							
		根拠等	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準を満たしている						
12.2	20	合計							
4. 生物多様性／敷地									
評価	最大加点			指標			評価値		
適合		必須項目	: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			
		根拠等	特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない						
8.0	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数	2	ポイント	
		根拠等	1)、3)						
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生				なし			
		根拠等	土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない						
5.0	5	4.3 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		4.3.1 公共交通機関の接近性							
		根拠等	北松戸駅 徒歩4分						
		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						
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策				リスクの合計数	3	種類	
		根拠等	リスクの合計数は3種あり、2種については有効な防災対策を行っている						
16.0	20	合計							
5. 屋内環境									
評価	最大加点			指標			評価値		
適合		必須項目	:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合			なし			
		根拠等	質問票への適合						
1.6	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			開口率	29.2	%	
2.0		5.1.1 昼光利用				昼光利用設備		種類	
		5.1.1.1 自然採光							
		根拠等	計算式参照						
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備							
		根拠等	昼光利用設備がない						
1.0	3	5.1.2 通風・排熱							
		根拠等	居室に自然換気開口がある						
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり				天井高	2.4	m以上	
		根拠等	天井高2.4m以上、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置						
1.0	2	5.2 健康・快適							
		5.2.1 暑さ・寒さ							
		根拠等	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							
		根拠等	居室に冷暖房装置を実装している						
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気							
		根拠等	レベル2を満たさない						
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音							
		根拠等	レベル2を満たさない						
2.0	3	5.3 防犯対策							
		根拠等	エントランスにセキュリティシステムの設置、かつITVカメラ監視						
11.6	20	合計							



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の計算値/実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・徒歩4分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

INSURANCE BLDG. XIV 北松戸