

建物概要					
建物名称	エスティメゾン銀座	敷地面積	635 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区銀座三丁目11番19号	建築面積	537 m ²	評価の実施日	2024年1月23日
用途地域	商業地域	延床面積	8,298 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	地上16F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2005年2月8日	構造	SRC造	確認日	2024年1月23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					
69.0	/100	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★	≧ 78
(得点 / 満点)				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					

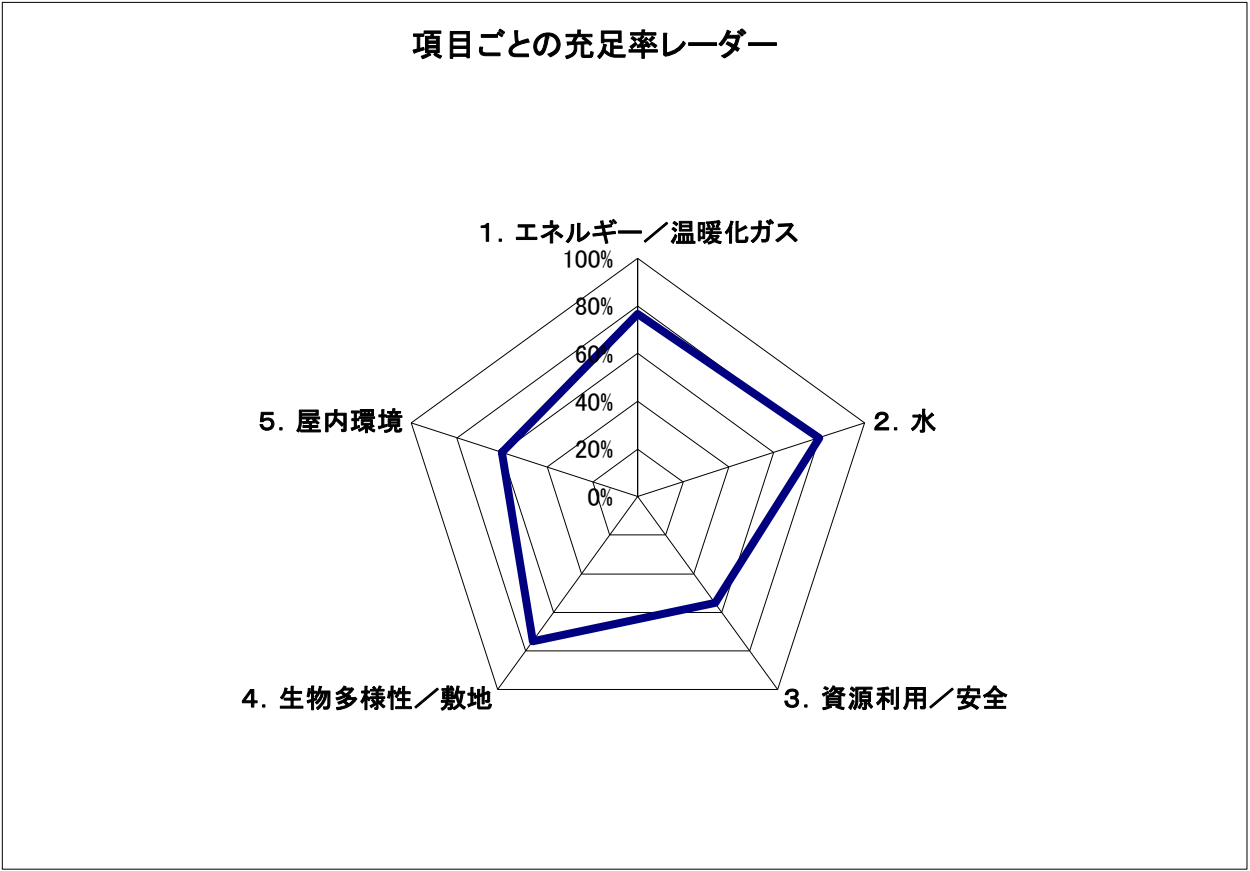
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加	評価項目	指標	評価値	
適合		必須項目: 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
0.0		根拠等: 省エネ基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	579	MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	579.0	MJ/m ² ・年
		根拠等: G/S=0.72	二次エネルギー(*)	59.4	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	0.0	kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価		
		根拠等: 電気明細から算出	一次エネルギー(実績値)	579.0	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	59.4	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	0.0	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		
		根拠等: 3	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			
		根拠等: 自然エネルギーの利用無	利用率	0.0	%
23.0	30	合計			

2. 水					
評価	最大加	評価項目	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			
	0	根拠等: 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)	11.6	L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等: 1 3	水使用量(計画値)	11.6	L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等: 水道明細から算出	水使用量(実績値)	11.6	L/m ² ・年
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加	評価項目	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			
3.0	5	根拠等: 新耐震基準	なし		
3.0		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		
		3.1.1 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: 無		
2.0	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		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
1.0		① 躯体材料	無		
2.0		② 非構造材料	無		
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	0	品目
		根拠等: 1 2	取組数	2	ポイント
3.0	5	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が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
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／バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	15	年
		根拠等: 空調更新15年、ポンプ15年			
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1	項目
		根拠等: 3			
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	8	ポイント
		根拠等: 非特定建築物 1,2,4			
4.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等: 従前の建築物移動等滑化基準に適合			
11.0	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加	評価項目	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			
		根拠等: 敷地内に植栽なし	なし		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上			
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等: 1	②取組表による場合のポイント数	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			
[対策不要は対象外]		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		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
		根拠等: 東銀座駅 徒歩1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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等: リスク:水害、地震 対策:PML4.3%	リスクの合計数	2	種類
15.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加	評価項目	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			
		根拠等: 質問表に適合	なし		
1.0	3	5.1 自然利用			
1.0		5.1.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1.1 自然採光	開口率	22.0	%
		根拠等: Bタイプ(過半) LD:17.7m2 採光面積:3.4m2 開口率22%			
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備		種類
		根拠等: 無し			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等: Bタイプ (過半) 自然換気口有			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等: 天井高2.5m(5階～16階平均)	天井高	2.4	m以上
1.0	2	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ	根拠等: 無		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	根拠等: LDに空調機あり		
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気	根拠等: 無		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音	根拠等: 無		
3.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等: 建物状況調査報告書・管理概要書による			
12.0	20	合計			



環境性能の特徴

・節水型水栓や節水型便器の導入など節水への積極的な取組が実施されている
・自然災害の該当リスクが少なく、対策も講じられている
・ITV設備や24時間機械監視など防犯対策が十分に実施されている

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

エスティメゾン銀座