

建物概要					
建物名称	エステイメゾン白金台	敷地面積	1,332 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区上大崎一丁目1番4	建築面積	635 m ²	評価の実施日	2024年1月19日
用途地域	第一種住居地域	延床面積	2,997 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	地上7F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2003年9月3日	構造	RC造	確認日	2024年1月19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					
70.2	/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					

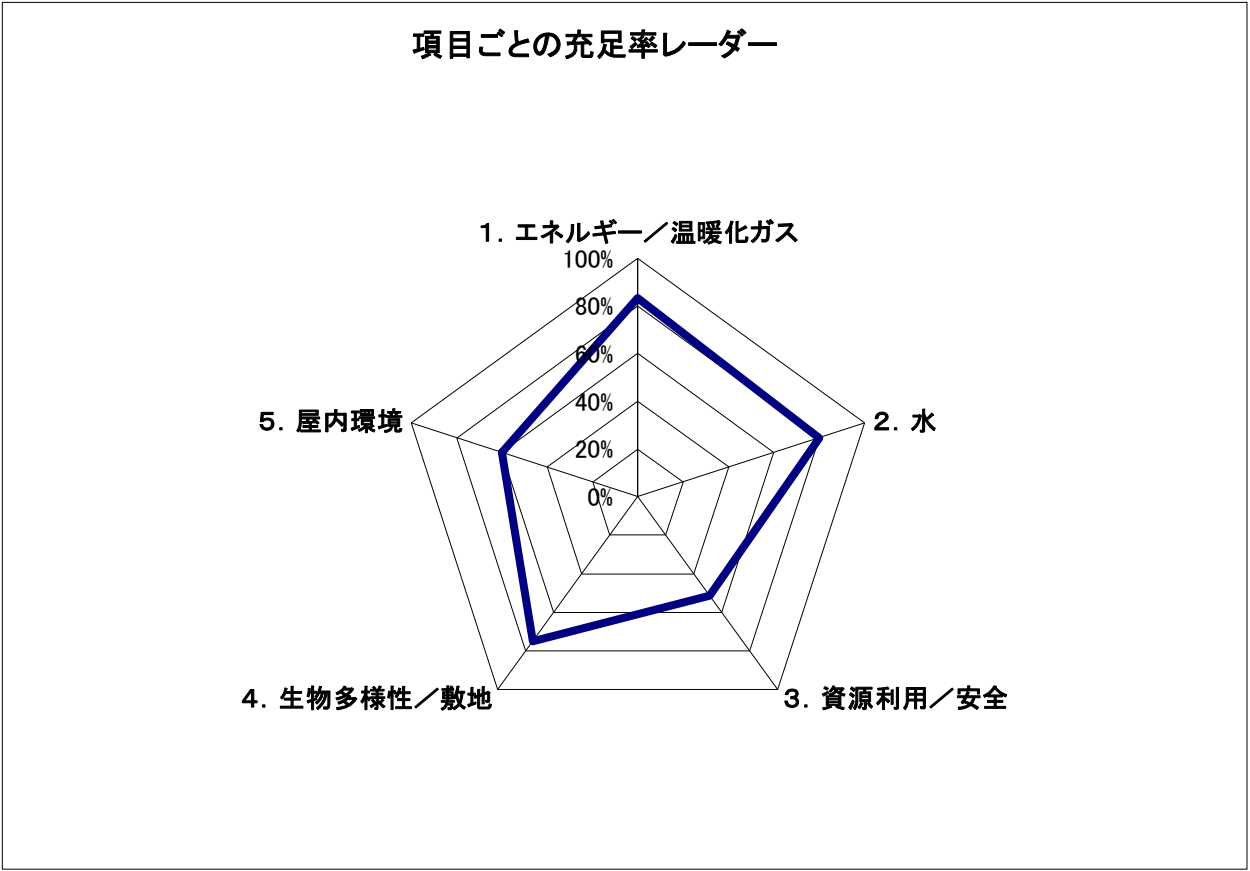
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点		指標	(※は参考値)	評価値
適合		必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	272 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	271.6 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値と統計平均値から算出 C/S=0.52	二次エネルギー(*)	27.8 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	12.6 kg-CO ₂ /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)	271.6 MJ/m ² ・年
		根拠等	271.6MJ/m ² ・年	二次エネルギー(*)	27.8 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	12.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
2.0	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 4	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			
		根拠等	自然エネルギーの利用なし	利用率	0.0 %
25.0	30	合計			

2. 水					
評価	最大加点点		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		
		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)	52.6 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	1 4 6	水使用量(計画値)	- L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	水道使用量から算出	水使用量(実績値)	52.6 L/m ² ・年
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点		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		
		根拠等	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	根拠等 建築基準法に定める耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 なし		
2.5	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		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
1.0		② 非構造材料	なし		
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	根拠等 1 2 6	取組数	3 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
1.7	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	根拠等 ボンプ15年 空調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	根拠等 なし	自給率向上の取組数	0 項目
2.0		3.4.3 維持管理	根拠等 1	維持管理に関する取組数	3 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等 レベル3を満たさない		
10.2	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点点		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		
		根拠等	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 ③在来種の補栽	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等 該当しない	なし	
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性			
[対策不要は対象外]		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等 目黒駅 徒歩8分	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		4.4 自然災害リスク対策	根拠等 リスク有:液状 地震 対策有:液状化 地震	リスクの合計数	2 種類
4.0	5	合計			
15.0	20				

5. 屋内環境					
評価	最大加点点		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		
		根拠等	質問票への適合	なし	
		5.1 自然利用			
1.0	3	5.1.1 屋光利用	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	根拠等 Gタイプ、Iタイプ 按分結果 23.9%	開口率	23.9 %
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備	根拠等 なし	屋光利用設備	0 種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	根拠等 Gタイプ、Iタイプ 開閉可能な窓あり		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	根拠等 Gタイプ、Iタイプ 窓あり、天井高2.5m	天井高	2.4 m以上
		5.2 健康・快適			
1.0	2	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 Gタイプ、Iタイプ 冷暖房装置あり		
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		
3.0	3	5.3 防犯対策	根拠等 セキュリティ設備有 日中常駐 機械警備有		
12.0	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
・節水型水栓の導入など節水への積極的な取組が実施されている
・公共交通機関に近接しておりアクセス良好

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

エスティメゾン白金台