

建物概要					
建物名称	S-RESIDENCE板橋大山	敷地面積	403 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都板橋区	建築面積	263 m ²	評価の実施日	2024年12月11日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2,405 m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	階数	地上12F、地下 0階	不動産評価員番号	ふー001114-27
竣工年月	2023年7月18日	構造	RC造	確認日	
最近の大規模改修実施年月		平均居住人員		確認者	
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
72.7 (得点)	/100 (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

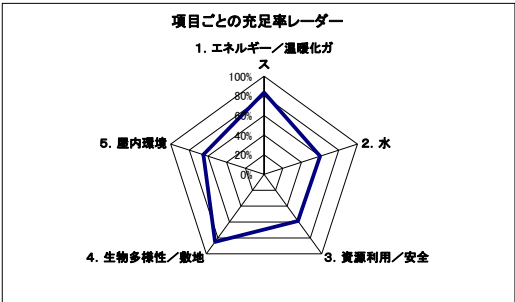
1. エネルギー／温暖化ガス				
評価	最大加算点		指標 (*は参考値)	評価値
適合		必須項目	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	
		根拠等	省エネルギー基準への適合、目標値設定、モニタリングの実施、運用管理体制図を構築	一次エネルギー(目標値)
589				MJ/m ² ・年
19.0	20 / 15 / -	1.1 使用・排出原単位(計算値)		
		根拠等	建物全体のBEI=0.81	一次エネルギー(計画値)
				MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)
				kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5 / 5 / 20	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	
		根拠等	【屋内廊下】直近1年間(2023年11月～2024年10月)の実績値	一次エネルギー(実績値)
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	MJ/m ² ・年
			CO ₂ 排出量＝二次エネルギー×CO ₂ 排出係数0.457	二次エネルギー(*)
			(東京電力エナジーパートナー様)	kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)
				kg-CO ₂ /m ² ・年
0.0	- / 5 / 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	評価対象外	導入された対策項目数
				項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等	導入なし	利用率
				%
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					
				根拠等 目標値の設定、モニタリング実施、運用管理体制を構築		水使用量(目標値)		30.8 L/m ² ・年	
1.0		0 5		2.1 水使用量(計算値)		評価しない			
				2.2 水使用量(仕様評価)					
				根拠等 取組みなし		水使用量(計画値)		L/m ² ・年	
5.0		5		2.3 水使用量(実績値)					
				根拠等 直近1年間(2023年11月～2024年10月)の実績値による		水使用量(実績値)		31.1 L/m ² ・年	
6.0		10		合計					

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		根拠等 新耐震基準への適合またはIs値、If値 2023年7月竣工 新耐震基準適合	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 建築基準法準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 取組なし			
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 ①と②の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率			
3.0		① 躯体材料	取組なし	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0		② 非構造材料	砕石(RC-40)		
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
		根拠等 ゴミ庫あり、分別回収ボックスの設置、有価物(段ボール)回収	取組数	3	ポイント
3.0	加算点 1 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	30	年
		根拠等 建築基準法準拠	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
2.7	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			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	22	年
		根拠等 変圧器30年、空調設備15年、ポンプ 20年			
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0	項目
		根拠等 取組なし			
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13	ポイント
		根拠等 1)、2)、3)、4)、5)、6)取組み			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 取組みなし			
11.7	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		根拠等	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	
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保全すべき自然資源はない②取組み		
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			
0.0	0	根拠等	国連重要区域対象外		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	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	2 分圏内	
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類	
4.0	5	根拠等	リスク:水害(内水)、地震(対策:PML評価4.5%)		
17.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	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	衛生管理に関する質問票すべて適合	なし	
1.0	3	5.1 自然利用			
1.0		5.1.1 昼光利用	5.1.1.1の点数×2/3＋5.1.1.2の点数×1/3		
		5.1.1.1 自然採光	開口率	24.1 %	
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	星光利用設備	0 種類	
		根拠等	取組みなし		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	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	天井高さ2.4m以上かつ掃き出し窓を設置している		
2.0	2	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷暖房			
		根拠等	外壁断熱、日射遮蔽装置、複層ガラスを全て設置		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
		根拠等	冷暖房を実施している		
2.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等	F☆☆☆☆		
1.0	2	5.3 防犯対策			
		根拠等	レベル2を満たさない		
2.0	3	5.3.1 セキュリティシステム及びITV設置			
		根拠等			
13.0	20	合計			



環境性能の特徴

2023年竣工の共同住宅である。
金井窪バス停徒歩2分と利便性の良い立地である。
自然災害リスクの地震に対して建物PMLが10%以下である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄