

建物概要					
建物名称	S-RESIDENCE浅草Florie	敷地面積	285 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都台東区	建築面積	142 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	1,318 m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	階数	地上10F、地下 0階	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2023年8月30日	構造	RC造	確認日	
直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					
70.0 (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

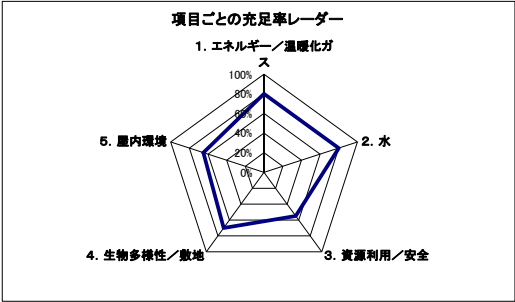
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加算点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	1.2実績値レベル3以上、目標値設定、モニタリングの実施、運用管理体制図を構築	一次エネルギー(目標値)	477 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15 / -	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等	G-一次エネルギー	一次エネルギー(計画値)	481.3 MJ/m ² ・年
		根拠等	S【屋内廊下】801MJ/m ² ・年	二次エネルギー(*)	49.3 kWh/m ² ・年
		根拠等	面積按分C/S=0.546	CO ₂ 排出量(*)	22.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	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10月-2024年9月)の実績値	一次エネルギー(実績値)	481.3 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(*)	49.3 kWh/m ² ・年
		根拠等	CO ₂ 排出量=二次エネルギー×CO ₂ 排出係数0.457	CO ₂ 排出量(*)	22.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	(東京電力エナジーパートナー様)		
2.0	- / 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	3).6)取組み	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	導入なし	利用率	%
24.0	30	合計			

2. 水					
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	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)	62.6 L/m ² ・年
		根拠等	評価しない		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)			
		根拠等	1).2).3)取組み	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	直近1年間(2023年10月-2024年9月)の実績値による	水使用量(実績値)	63.3 L/m ² ・年
8.0	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、H値		
		根拠等	2023年8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		
2.2	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		
		根拠等	取組なし		
3.0		① 躯体材料			
4.0		② 非構造材料			
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
		根拠等	磁器質タイル、碎石	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0	加算点 1	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	ゴミ庫あり	取組数	1 ポイント
		根拠等	建築基準法準拠	経過年数+今後の想定耐用年数	30 年
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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	空調設備15年、ポンプ20年	更新年数の平均値	18 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	取組みなし	自給率向上の取組数	0 項目
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	1).2).3).4).5).6)取組み	維持管理に関する取組数	13 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	取組みなし		
11.0	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	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	1)保全すべき自然資源はない	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			
0.0	0	根拠等	要措置区域対象外	なし	
[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			
5.0		根拠等	つくばエクスプレス浅草駅徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	2 分圏内
		根拠等	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			
		根拠等	リスク・水害(洪水・高潮)、液状化【杭基礎】、地震【PML5.6%】	リスクの合計数	3 種類
14.0	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 星光利用	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			
		根拠等	開口率<25%	開口率	22.5 %
1.0		5.1.1.2 星光利用設備			
		根拠等	取組なし	星光利用設備	0 種類
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			
		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	天井高	2.4 m以上
2.0	2	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等	複層ガラス、カーテンレール、外壁断熱全て設置あり		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等	冷暖房を完備している		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
		根拠等	F☆☆☆☆		
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	セキュリティシステム及びITV設置		
13.0	20	合計			



環境性能の特徴

2023年竣工の共同住宅である。
つくばエクスプレス浅草駅より徒歩2分と、利便性の良い立地である。
共用部分はエネルギー及び水使用量を低減し、環境配慮に努めている。
居室にLED照明及び冷暖房設備を実装している。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄