

建物概要						
建物名称	クインテット南福岡	敷地面積	2,327	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	福岡県福岡市	建築面積	991	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	6,511.71㎡	m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	階数	評価対象面積: 5,667.44	m ²	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2023年1月25日	構造	地上8F、地下 0階		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	RC造		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					
71.9	/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					

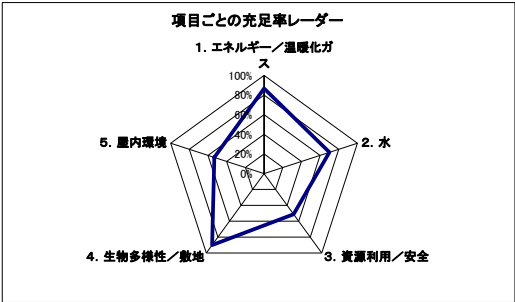
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標	(※は参考値)	評価値
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)		325 MJ/m ² ・年
18.0	20 / 15 / -	根拠等 省エネルギー基準への適合、目標値設定、モニタリングの実施、運用管理体制制定構築	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年
		1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年
		根拠等 建物全体のBEI=0.84	CO ₂ 排出量(*)		kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5 / 5 / 20	1.2 使用・排出原単位(実値)	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)		327.9 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(*)		33.6 kWh/m ² ・年
		CO ₂ 排出量=二次エネルギー×CO ₂ 排出係数0.407	CO ₂ 排出量(*)		13.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
		(九州電力株式会社)			
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	利用率		%
		根拠等 導入なし			
26.0	30	合計			

2. 水					
評価	最大加点	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	水使用量(目標値)		1.8 L/m ² ・年
	0	根拠等 目標値の設定、モニタリング実施、運用管理体制構築	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
2.0	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 ①)取組み	水使用量(実績値)		1.8 L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実値)			
		根拠等 直近1年間(2023年10月～2024年9月)の実績値による			
7.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		新耐震基準への適合またはIS値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	2023年1月竣工 新耐震基準適合		
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		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			
1.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	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		
		① 躯体材料	取組なし		
3.0		② 非構造材料	取組なし		
1.0		3.2.2 廃棄物処理抑制			
1.0		根拠等 ゴミ庫あり	リサイクル材品目数(非構造材)		0 品目
3.0	加点 1	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数		1 ポイント
		根拠等 建築基準法準拠			
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	経過年数+今後の想定耐用年数		30 年
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
		根拠等 空調設備15年、マフ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	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 取組なし			
10.2	20	合計			

4. 生物多様性／緑地					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		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 自ら導入していない			
10.0	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②③)取組み	②取組表による場合のポイント数		3 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			
		根拠等 [対策不要は対象外]			
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
		根拠等 主要措置区域対象外			
3.0		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等 徒歩10分以内	鉄道駅またはバス停からの距離		10 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		
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 リスク:落雷(対策:避雷針)	リスクの合計数		1 種類
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		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 衛生管理に関する質問票すべて適合			
		5.1 自然利用			
1.6	3	5.1.1 屋光利用	5.1.1.1の点数×2/3+5.1.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等 25%≧開口率<35%	開口率		27.7 %
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備	取組なし		
		根拠等 自然換気開口がある	屋光利用設備		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
		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			
1.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等 レベル2を満たさない			
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			
1.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等 レベル2を満たさない			
10.6	20	合計			



環境性能の特徴

2023年竣工の共同住宅である。
省エネルギー計画書の性能及びエネルギー及び水使用量を削減している。
自然災害リスクの少ない地域である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

クインテット南福岡