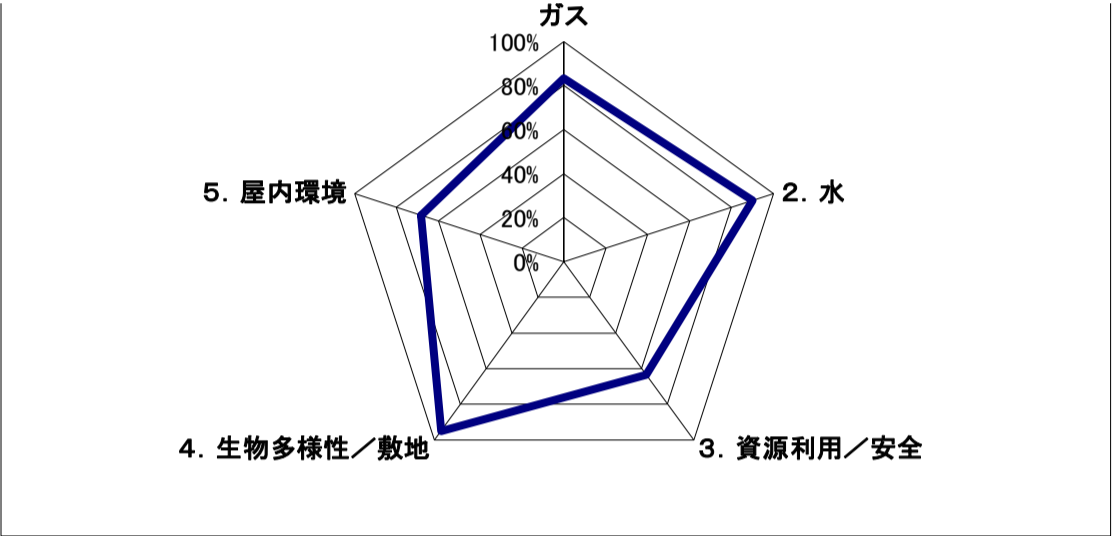


建物概要									
建物名称	ブライムメゾン大塚		敷地面積	649	m ²	評価の段階	運用段階評価		
建設地	東京都豊島区北大塚一丁目15番1号		建築面積	414	m ²	評価の実施日	2024年5月7日		
用途地域	商業地域		延床面積	5,992	m ²	作成者	東 晃司		
建物用途	共同住宅		階数	地上19階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-001011-26		
竣工年月	2017年1月17日		構造	RC造、一部S造		確認日	2024年5月7日		
直近の大規模改修実施年月			平均居住人員		人	確認者	柳澤 将登		
			年間使用時間		時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27		
評価結果									
79.3	/100	合計	<div>★★★★★</div>			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	: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			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、モニタリングの実施、運用管理体制の構築			一次エネルギー(目標値)		426	MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=0.615			一次エネルギー(計画値)		426.3	MJ/m ² ・年
		根拠等				二次エネルギー(*)		43.7	kWh/m ² ・年
		根拠等				CO ₂ 排出量(*)		19.7	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			一次エネルギー(実績値)		426.3	MJ/m ² ・年
		根拠等	426.3MJ/m ² ・年			二次エネルギー(*)		43.7	kWh/m ² ・年
		根拠等				CO ₂ 排出量(*)		19.7	kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)				専有部の省エネ対策			導入された対策項目数
		根拠等	LDに窓有 LED その他省エネ			利用率		0.0	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー	根拠等						
		根拠等				なし			
25.0	30	合計							
2. 水									
評価	最大加点	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制			指標		評価値	
適合		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)		32.0	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			水使用量(計画値)		32.0	L/m ² ・年
		根拠等				1)泡沫水栓、2)節水型便器 3)節湯器具			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等			水使用量(実績値)		32.0	L/m ² ・年
		根拠等				32L/m ² ・年			
9.0	10	合計							
3. 資源利用／安全									
評価	最大加点	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値			指標		評価値	
適合		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						
		根拠等				建築基準法に定められた耐震性			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等						
		根拠等				なし			
3.5	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						
5.0		① 躯体材料	高炉セメント			リサイクル材品目数(非構造材)		3	品目
5.0		② 非構造材料	ビニル床シート 間伐材 再生クラッシュラン						
2.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	根拠等			取組数		2	ポイント
		根拠等				1) 6)			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等			経過年数＋今後の想定耐用年数			年
		根拠等				等級1相当			
3.1	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						
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等			更新年数の平均値		21	年
		根拠等				受電盤25年、発電機30年、空調機15年、ポンプ類15年			
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等			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	根拠等			維持管理に関する取組数		6	ポイント
		根拠等				1) 2)			
4.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等						
		根拠等				建築物移動等円滑化基準に適合			
12.6	20	合計							
4. 生物多様性／敷地									
評価	最大加点	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			指標		評価値	
適合		根拠等	自ら導入していない			なし			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等			②取組表による場合のポイント数		3	ポイント
		根拠等				2)、3)採餌可能な自生種の植栽 5)植栽銘板の設置			
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			なし			
		根拠等				該当しない			
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	根拠等			鉄道駅またはバス停からの距離		8	分圏内
		根拠等				大塚駅前駅 徒歩2分			
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	評価しない						
		根拠等				交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等			リスクの合計数		2	種類
		根拠等				リスク:水害、地震 対策:地震			
19.0	20	合計							
5. 屋内環境									
評価	最大加点	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			指標		評価値	
適合		根拠等	質問票への適合			なし			
		5.1 自然利用							
1.6	3	5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3						
2.0		5.1.1.1 自然採光	根拠等			開口率		28.7	%
		根拠等				Aタイプ、Cタイプ 按分結果 28.7%			
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	根拠等			昼光利用設備		0	種類
		根拠等				なし			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	根拠等						
		根拠等				Aタイプ、C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			天井高		2.4	m以上
		根拠等				Aタイプ、Cタイプ 窓あり 天井高2.5m			
		5.2 健康・快適							
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ	根拠等						
		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						
		根拠等				Aタイプ、Cタイプ 冷暖房装置あり			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気	根拠等						
		根拠等				化学汚染物質を抑える建材を用いている			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音	根拠等						
		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						
		根拠等				集合玄関機、ITV設備あり、日中常駐監視、24時間機械監視			
13.6	20	合計							

ブライムメゾン大塚



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
・自然災害の該当リスクが少なく、対策も講じられている
・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

プライムメゾン大塚