

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	N-Stage八王子	敷地面積	588 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都八王子市	建築面積	301 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年12月24日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	3,284 m <sup>2</sup>	作成者	米田 拓朗
建物用途	共同住宅	階数	地上15F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2017年6月14日	構造	RC造	確認日	2025年4月4日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	99 人	確認者	米田 拓朗
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001471-29

評価結果		S ランク:★★★★★		≧	78
71.4 /100	合計	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)		★★★★★		≧	60
ポイントは小数点第1位までの表示とする					
B ランク:★★					
≧ 50					

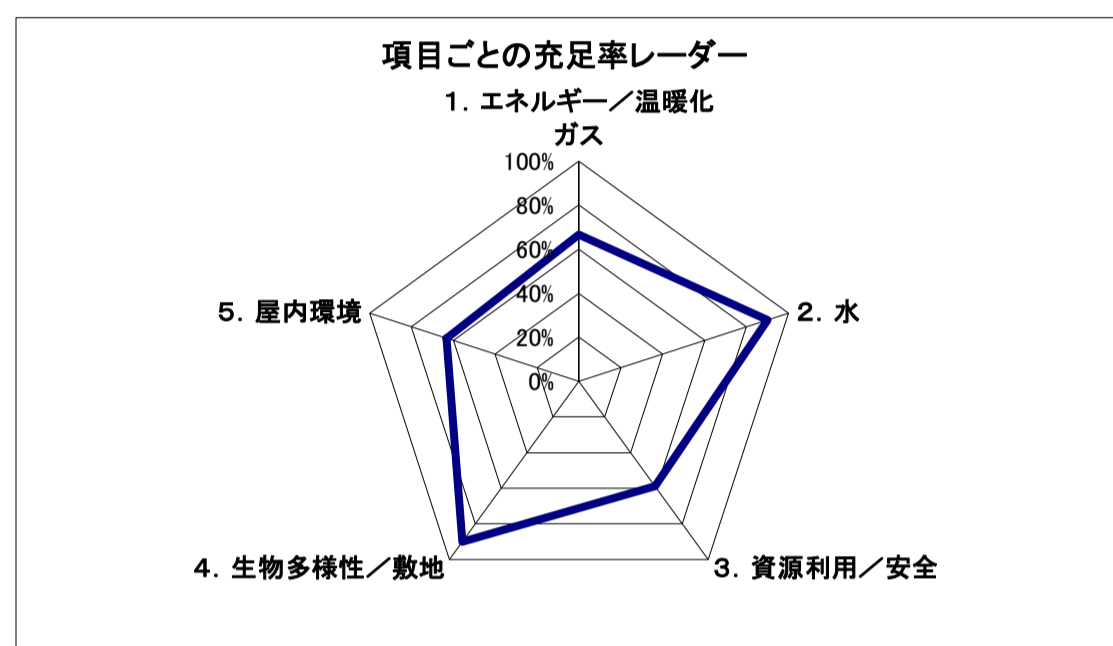
1. エネルギー/温暖化ガス		指標	評価値
評価	最大加点	指標	評価値
適合		一次エネルギー(目標値)	168 MJ/m <sup>2</sup> ・年
必須項目		一次エネルギー(計画値)	MJ/m <sup>2</sup> ・年
根拠等	必須項目: 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	二次エネルギー(*)	kWh/m <sup>2</sup> ・年
12.0	20 / 15 / -	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等: 省エネ基準適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定(前年度比1%減目標)	一次エネルギー(実績値)	170.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年
根拠等	BEI=0.96	二次エネルギー(*)	17.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5 / 5 / 20	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	8.3 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	導入された対策項目数	項目
根拠等	エネルギー消費実績値一覧参照	利用率	0.0 %
	二次エネルギー=一次エネルギー/9.76		
	CO <sub>2</sub> 排出量を算出する係数は0.477kg-CO <sub>2</sub> /kWh(電気)		
	1.3 省エネルギー(仕様評価)		
根拠等	専有部の省エネ対策		
3.0	5		
1.4 自然エネルギー			
根拠等	導入なし		
20.0	30		
	合計		

2. 水		指標	評価値
評価	最大加点	指標	評価値
適合		水使用量(目標値)	21.6 L/m <sup>2</sup> ・年
必須項目		水使用量(計画値)	L/m <sup>2</sup> ・年
根拠等	必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(実績値)	21.8 L/m <sup>2</sup> ・年
0	5		
2.1 水使用量(計算値)	根拠等: 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定		
4.0	5		
2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5		
2.3 水使用量(実績値)	根拠等: ①、②、③		
根拠等	実績値より		
9.0	10		
	合計		

3. 資源利用/安全		指標	評価値
評価	最大加点	指標	評価値
適合		リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
必須項目		取組数	3 ポイント
根拠等	必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値	経過年数+今後の想定耐用年数	年
3.0	5	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.1 高耐震・免震等	根拠等: 新耐震基準に適合	更新年数の平均値	22 年
3.1.1 耐震性	根拠等: 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	自給率向上の取組数	項目
3.0		維持管理に関する取組数	10 ポイント
3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	根拠等: 導入なし		
3.2.1 再生材利用率	根拠等: 3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
3.0	5		
① 躯体材料	根拠等: 用いていない		
4.0			
② 非構造材料	根拠等: リサイクル資材を用いている		
3.0			
3.2.2 廃棄物処理抑制	根拠等: ①、②、③		
3.0	加点 1		
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		
2.5	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	根拠等: 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: 計算式より		
1.0			
3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等: 計算式より		
4.0			
3.4.3 維持管理	根拠等: ①、②、④、⑤、⑥		
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		
11.7	20		
	合計		

4. 生物多様性/敷地		指標	評価値
評価	最大加点	指標	評価値
適合		リスクの合計数	0 種類
必須項目			
根拠等	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		
8.0	10		
4.1 生物多様性の向上	根拠等: 特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない		
4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等: ②取組表による場合のポイント数		2 ポイント
0.0	0		
4.3 公共交通機関の接近性	根拠等: ①、⑤		
5.0	5		
4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等: 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない		
5.0			
4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等: 鉄道:八王子駅 徒歩5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		
4.4 自然災害リスク対策	根拠等: リスクの合計数0		
18.0	20		
	合計		

5. 屋内環境		指標	評価値
評価	最大加点	指標	評価値
適合		開口率	24.3 %
必須項目		日光利用設備	1 種類
根拠等	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		
5.1 自然利用	根拠等: 質問票への適合		
1.6	3		
5.1.1 日光利用	根拠等: 5.1.1.1の点数×2/3+5.1.1.2の点数×1/3		
1.0			
5.1.1.1 自然採光	根拠等: 計算式より		
3.0			
5.1.1.2 日光利用設備	根拠等: 日光利用設備がある		
2.0	3		
5.1.2 通風・排熱	根拠等: 計算式より		
1.0	3		
5.1.3 眺望・ゆとり	根拠等: レベル2を満たさない	天井高	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: 居室に冷暖房装置を完備している		
2.0	2		
5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気	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: レベル2を満たさない		
2.0	3		
5.3 防犯対策	根拠等: エントランスセキュリティシステム、ITVカメラ監視		
12.6	20		
	合計		



**環境性能の特徴**

- ・エネルギー・水の使用量計算値・実績値が比較的高く、省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準に適合している。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・公共交通機関から徒歩8分圏内であり、利便性が高い。
- ・非構造材での再生材利用率が高い。
- ・自然災害リスク対策が取られている。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も比較的良好である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄