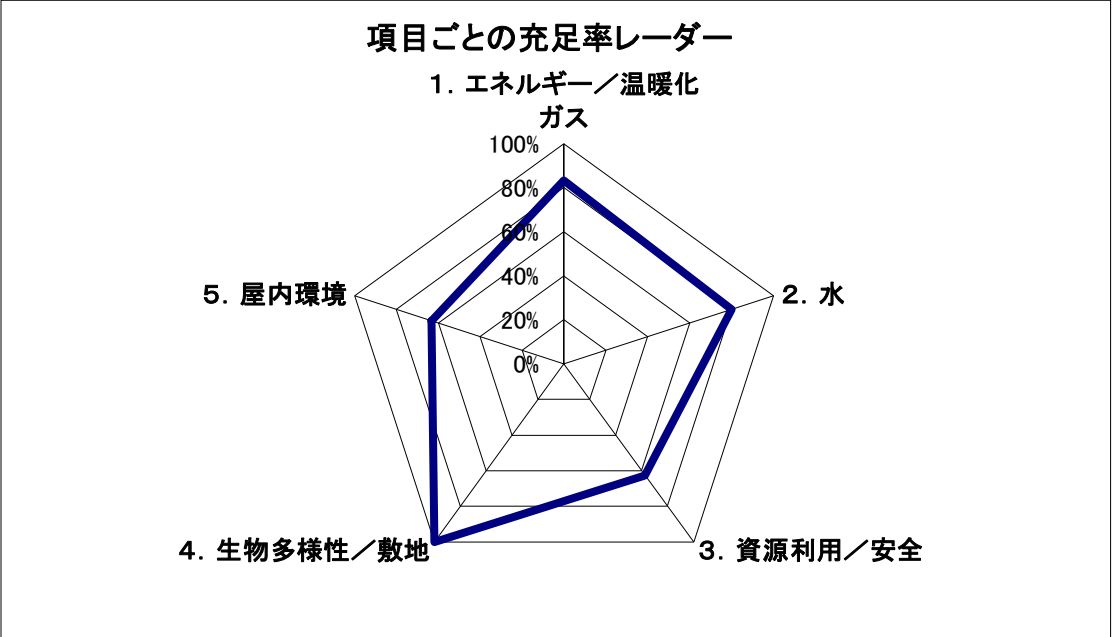


建物概要									
建物名称	プライムメゾン神保町		敷地面積	389	m ²	評価の段階	運用段階評価		
建設地	東京都千代田区神田神保町一丁目50番地9		建築面積	196	m ²	評価の実施日	2024年8月29日		
用途地域	商業地域		延床面積	2,423	m ²	作成者	東 晃司		
建物用途	共同住宅		階数	地下1階 地上14階		不動産評価員番号	ふ-001011-26		
竣工年月	2013年3月1		構造	鉄筋コンクリート造		確認日	2024年8月29日		
直近の大規模改修実施年月			平均居住人員		人	確認者	柳澤 将登		
			年間使用時間		時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27		
評価結果									
78.1	/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	: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)		292	MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=0.428			一次エネルギー(計画値)		292.3	MJ/m ² ・年
		根拠等				二次エネルギー(*)		30.0	kWh/m ² ・年
						CO ₂ 排出量(*)		0.0	kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	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)		292.3	MJ/m ² ・年
		根拠等	292.3 MJ/m ² ・年			二次エネルギー(*)		30.0	kWh/m ² ・年
						CO ₂ 排出量(*)		0.0	kg-CO ₂ /m ² ・年
2.0	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		2.0	項目
		根拠等	③窓による自然換気、⑤潜熱回収型ガス湯沸器						
3.0	5	1.4 自然エネルギー	なし			利用率		0.0	%
		根拠等							
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						
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)							
		根拠等	①泡沫水栓、②節水型便器			水使用量(計画値)		-	L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)				水使用量(実績値)		32.0	L/m ² ・年
		根拠等	水道明細から算出						
8.0	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	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	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)		1	品目
3.0		② 非構造材料	磁器質タイル						
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制				取組数		3	ポイント
		根拠等	①多種分別回収スペース、②回収ボックス ⑥教育						
3.0	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			年
		根拠等	等級1相当			3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均			
3.0	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							
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				更新年数の平均値		15	年
		根拠等	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				自給率向上の取組数		1	項目
		根拠等	③通信途絶対策						
3.0		3.4.3 維持管理				維持管理に関する取組数		8	ポイント
		根拠等	①頻度 ②役割 ⑤実施 ⑥共有						
4.0		3.4.4 バリアフリー対策							
		根拠等	建築物移動等円滑化基準に適合						
12.5	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				②取組表による場合のポイント数		3	ポイント
		根拠等	生態空間の創出 自生種の植栽 灌水機の導入						
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生				なし			
		根拠等	なし						
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性							
5.0		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		8	分圏内
		根拠等	バス停(西神田一丁目) 徒歩3分 もしくは神保町駅 徒歩5分						
		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						
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策				リスクの合計数		1	種類
		根拠等	リスク有:地震動 対策有:地震動						
20.0	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				開口率		30.5	%
		根拠等	Cタイプ、Eタイプ 按分結果 30.5%						
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備				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	Cタイプ、Eタイプ 自然換気開口有り			天井高		2.4	m以上
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり							
		根拠等	Cタイプ、Eタイプ 窓有り 天井高2.4m						
		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	冷暖房装置有り						
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使用						
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	集合玄関機、ITV設備有り						
12.6	20	合計							

プライムメゾン神保町



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
- ・節水型水栓や節水型便器の導入など節水への積極的な取組が実施されている
- ・自生種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

プライムメゾン神保町