

建物概要
建物名称: NTPRレジデンス甲子園四番町
建設地: 兵庫県西宮市甲子園四番町8-15
用途地域: 第一種中高層住居専用地域
建物用途: 共同住宅
竣工年月: 2000年3月2日
直近の大規模改修実施年月:
部分評価の場合の特記事項:
敷地面積: 1,731 m²
延床面積(評価対象分): 3,122 m²
階数: 地上5F
構造: RC造
平均居住人員: 人
年間使用時間: 時間/年
評価の段階: 運用段階評価
評価の実施日: 2025年12月15日
作成者: 小林慎太郎
不動産評価員番号: ふ-000704-27
確認日:
確認者:
不動産評価員番号:

評価結果
61.3 /100 合計
(得点 /満点)
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
ホールライフカーボンの評価
評価しない
取組項目数: A1-A5, B6-B7, B1,B3-B5, C1-C4

1. エネルギー/温暖化ガス
評価 最大加点点
適合 10.0 20/15
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
一次エネルギー(目標値) 463 MJ/m²・年
1.1 使用・排出原単位(計算値)
C/S=467.2/522=0.895
一次エネルギー(計画値) 467.2 MJ/m²・年
二次エネルギー(*) 47.9 kWh/m²・年
CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.419として算出
GHG排出量(*) 20.1 kg-CO2eq/m²・年
1.2 使用・排出原単位(実績値)
2024/11-2025/10実績値
一次エネルギー(実績値) 467.2 MJ/m²・年
二次エネルギー(*) 47.9 kWh/m²・年
CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.419として算出
GHG排出量(*) 20.1 kg-CO2eq/m²・年
1.3 省エネルギー(仕様評価)
③について取り組み
導入された対策項目数 1.0 項目
1.4 自然エネルギー(間接利用)
自然エネルギーなし
利用率 0.0 %
合計 17.0 30.0

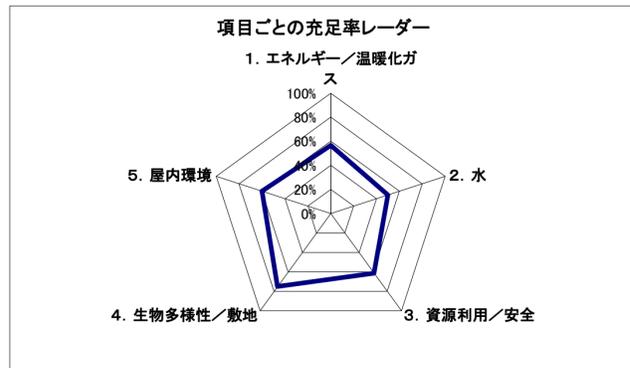
2. 水
評価 最大加点点
適合 2.0 5
必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制
指標
評価値
2.1 水使用量(計算値)
水使用量(目標値) 142.9 L/m²・年
2.2 水使用量(仕様評価)
評価しない
2.3 水使用量(実績値)
2024/11-2025/10実績値
取組数 1 項目
水使用量(実績値) 142.9 L/m²・年
合計 5.0 10

3. 資源利用/安全
評価 最大加点点
適合 3.0 5
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
3.1 高耐震・免震等
1999年築、新耐震基準に適合
3.1.1 耐震性
3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価
なし
3.1.2 免震・制震・制振性能
建築基準法に準拠
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 導入なし
リサイクル材目数(非構造材) 品目
② 非構造材 導入なし
3.2.2 廃棄物処理抑制
取組数 4 ポイント
3.3 躯体材料の耐用年数
根拠等 品確法の等級2相当
経過年数+今後の想定耐用年数 65 年
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 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
3.4.2 設備(電力等)の自給率向上
更新年数の平均値 25 年
3.4.3 維持管理
自給率向上の取組数 項目
3.4.4 バリアフリー対策
取組みなし
維持管理に関する取組数 13 ポイント
根拠等 基準を満たしていない
合計 12.3 20

4. 生物多様性/敷地
評価 最大加点点
適合 8.0 10
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
4.1 生物多様性の向上
根拠等 自ら導入していない
なし
4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生
根拠等 要措置区域に該当しない
②取組による場合のポイント数 2 ポイント
4.3 公共交通機関の接近性
4.3.1 公共交通機関の接近性
根拠等 阪神バス 浜甲子園線系統 甲子園三番町停留所から徒歩5分
鉄道駅またはバス停からの距離 5 分圏内
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 水害、地震動リスクあり
リスクの合計数 2 種類
合計 15.0 20

5. 屋内環境
評価 最大加点点
適合 3.0 3
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
5.1 自然利用
5.1.1 屋光利用
5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3
5.1.1.1 自然採光
開口率計算 開口率 34.3 %
5.1.2 屋光利用設備
根拠等 硝子ブロック
屋光利用設備 1 種類
5.1.2 通風・排熱
根拠等 LD及び寝室に各1か所開口あり
5.1.3 眺望・ゆとり
根拠等 天井高さ2.45m
天井高 2.4 m以上
5.2 健康・快適
5.2.1 暑さ・寒さ
根拠等 基準を満たさない
5.2.2 主要な居室の冷房・暖房
根拠等 基準を満たさない
5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気
根拠等 基準を満たさない
5.2.4 騒音・遮音
根拠等 基準を満たさない
5.3 防犯対策
根拠等 エントランスにセキュリティシステム設置、ITVカメラ導入
合計 12.0 20

6. ホールライフカーボンの評価[任意]
評価 最大(加点点なし)
5
根拠等
指標
取組数
評価値
A1-A5 項目
B6-B7 項目
B1,B3-B5 項目
C1-C4 項目
↑評価しない場合は空欄



環境性能の特徴
省エネルギー・節水への取り組み
自然に親しめる外構計画
防犯カメラなど、高いセキュリティ性