

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	HF下赤塚レジデンス	敷地面積	652 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都練馬区	建築面積	389 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2023年12月1日
用途地域	近隣商業地域、準工業地域(特別工業地域)、準防火地	延床面積	1,818 m <sup>2</sup>	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上6F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2021年10月27日	構造	RC造	確認日	2024年1月31日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	64 人	確認者	福士 明子
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果		S ランク:★★★★★		≧	78
74.5	/100	合計	★★★★★	≧	66
(得点)	(満点)			≧	60
				≧	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		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		
		根拠等: 実績値より省エネ基準への適合、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	一次エネルギー(目標値)	231 MJ/m <sup>2</sup> ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	233.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 実績値より	二次エネルギー(*)	23.9 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	11.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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)	233.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)	23.9 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	11.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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	3.0 項目
		根拠等: [2]、[3]、[6]	利用率	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 導入していない		
26.0	30	合計		

### 2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等: 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	L/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値) 評価しない	水使用量(計画値)	L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: [1]、[2]、[3]	水使用量(実績値)	1,933.3 L/m <sup>2</sup> ・年
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等: [1]、[2]、[3]		
5.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

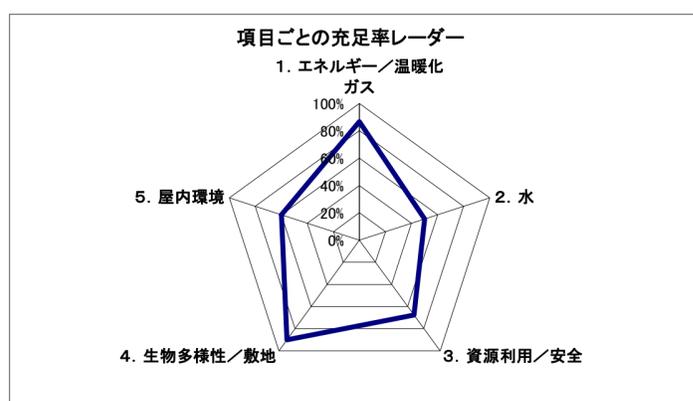
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等: 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 導入していない		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		根拠等: ①と②の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料: 使用していない		
5.0		② 非構造材料: リサイクル資材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	取組数	4 ポイント
		根拠等: [1]、[2]、[3]、[6]		
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	2 年
		根拠等: 建築基準法に定める対策が講じられている		
3.5	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 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	更新年数の平均値	18 年
		根拠等: 計算式参照		
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	項目
		根拠等: 特になし		
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]~[6]		
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を満たしている		
13.5	20	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		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		
		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	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等: [1]、[3]、[5]	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		
3.0		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	15 分圏内
		根拠等: 地下鉄赤塚駅 徒歩10分		
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		
		根拠等: [計算式参照]		
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1 種類
		根拠等: リスクの合計数が1種のみで、有効な防災対策を実施している		
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		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		
		根拠等: 質問票への適合	なし	
1.0	3	5.1 自然利用		
1.0		5.1.1 昼光利用 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	%
		根拠等: レベル2を満たさない		
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	種類
		根拠等: 昼光利用設備がない		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱		
		根拠等: 居室に自然換気開口がある		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4 m以上
		根拠等: 天井高2.4m以上、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置		
1.0	2	5.2 健康・快適		
		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実装している		
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: エントランスにセキュリティシステム設置、かつITVカメラ監視		
12.0	20	合計		



**環境性能の特徴**

- ・エネルギー使用量の計算値/実績値、水使用の仕様評価が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・非構造材料にリサイクル資材を使用している。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・自然災害リスクへの対策が講じられている。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。

評価機関、評価員記名欄

---

認証機関記名欄