

建物概要		敷地面積 3,824 m ²		評価の段階	運用段階評価
建物名称	アールスタイルズ武蔵小杉 イースト	建築面積	1,040 m ²	評価の実施日	2026年1月22日
建設地	神奈川県川崎市中原区	延床面積	8,732 m ²	作成者	米田 拓朗
用途地域	工業地域、準防火地域	階数	地上12F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
建物用途	共同住宅	構造	RC造	確認日	2026年1月22日
竣工年月	2006年9月25日	平均居住人員	436 人	確認者	若山 香保
直近の大規模改修実施年月	-	年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001182-27

評価結果		ホールライフカーボンの評価		評価しない
74.0 /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				
		取組項目数: A1-A5	B1,B3-B5	
		B6-B6	C1-C4	

1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合	加算点 1	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	一次エネルギー(目標値)	216 MJ/m ² ・年
15.0	20/15	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(計画値)	218.7 MJ/m ² ・年
5.0	5	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	22.4 kWh/m ² ・年
		実績値より	GHG排出量(*)	9.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	218.7 MJ/m ² ・年
		エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)	22.4 kWh/m ² ・年
1.0	-/5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	GHG排出量(*)	9.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	導入された対策項目数	1.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	%
		導入していない		
24.0	30.0	合計		

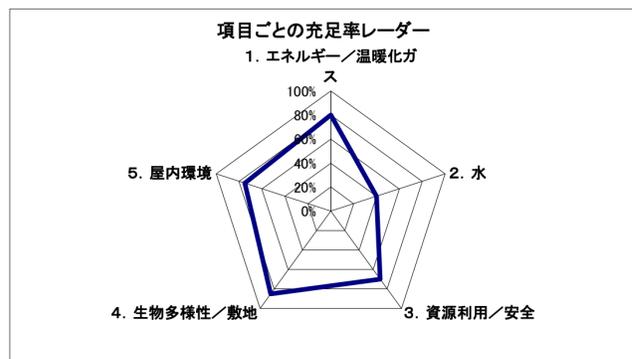
2. 水		指標		評価値
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合	0	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	102.8 L/m ² ・年
1.0	5	根拠等 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(計算値)	
3.0	5	2.1 水使用量(仕様評価)	2.2 水使用量(仕様評価)	
		特になし	取組数	項目
4.0	10	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	103.9 L/m ² ・年
		水使用量実績値一覧参照		
		合計		

3. 資源利用/安全		指標		評価値
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合	5	新耐震基準への適合またはIs値、If値	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		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
4.5	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	
5.0		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	構造耐力上主要な部分にリサイクル材を使用している	
4.0		② 非構造材料	リサイクル材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)
4.0	加算点 1	3.2.2 廃棄物処理抑制		3 品目
4.0	5	根拠等 ①~③、6)	取組数	4 ポイント
2.5	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
4.0		根拠等 劣化対策等級2級	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
1.0		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	更新年数の平均値	19 年
2.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	自給率向上の取組数	項目
1.0		根拠等 計算式参照	維持管理に関する取組数	3 ポイント
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
3.0		根拠等 特になし		
14.0	20	3.4.3 維持管理		
		根拠等 1)		
		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項目の半分を満たしている		
		合計		

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合	10	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	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	4 ポイント
0.0	0	根拠等 ①、3)、4)、5)		
5.0	5	4.2 土壌環境品質・フラウンフィールド再生		
5.0		根拠等 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定がない		
2.0	5	4.3 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
		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等 武蔵小杉駅 徒歩7分		
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等		
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類
		根拠等 該当リスクが3種で、1種において有効な防災対策を実施している		
		合計		

5. 屋内環境		指標		評価値
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合	3	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
3.0	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0		5.1.1 昼光利用		
		5.1.1.1 自然採光	開口率	49.3 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	種類
		根拠等 計算式参照		
		根拠等 昼光利用設備がある		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	m以上
		根拠等 LD及び寝室の1室に2カ所開けられる窓がある		
1.0	3	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使用している		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音		
		根拠等 レベル2を満たさない		
3.0	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の設置、かつITVカメラ監視に加えて、日中の常駐監視・夜間はセキュリティ会社に警報が配信される		
15.0	20	合計		

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]		指標		評価値
評価	最大(加算なし)	取組数	A1-A5	項目
1	5	B6-B7	B1,B3-B5	項目
↑評価しない場合は空欄				
		C1-C4		項目



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用量の実績値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。
- ・構造・非構造材料でのリサイクル材利用率が高く、再生材利用に配慮されている。
- ・廃棄物処理負荷抑制対策が適切に行われている。
- ・維持管理への対策がなされている。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・徒歩8分圏内に交通公共機関があり利便性が高い。