

建物概要		敷地面積	963 m ²	評価の段階	運用段階評価
建物名称	クロスレジデンス蒲田	建築面積	634 m ²	評価の実施日	2026年1月22日
建設地	東京都大田区	延床面積	9,248 m ²	作成者	若山 香保
用途地域	商業地域、防火地域	階数	地下1F、地上16F	不動産評価員番号	ふ-001182-27
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11月15日	平均居住人員	318 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
69.8 /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	最大加点	必須項目	指標
適合	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	
		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
15.0	20/15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(目標値)
		根拠等	実績値より
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(計画値)
		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(*)
			GHG排出量(*)
1.0	-/5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	一次エネルギー(実績値)
		根拠等	二次エネルギー(*)
			GHG排出量(*)
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	導入された対策項目数
		根拠等	導入していない
			利用率
23.0	30.0	合計	

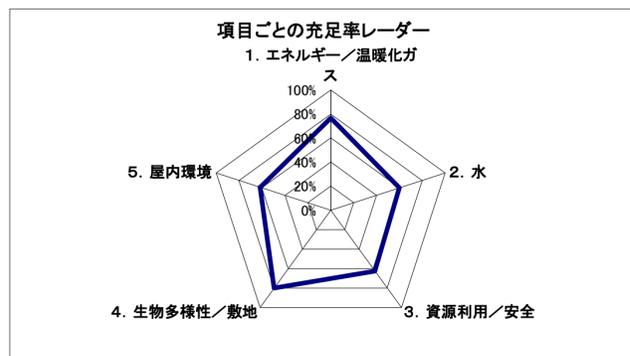
2. 水		指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	指標
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制	
		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)
		根拠等	評価しない
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	取組数
		根拠等	水の有効利用に関する対策を行っていない
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)
		根拠等	水使用量実績値一覧参照
6.0	10	合計	

3. 資源利用/安全		指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	指標
適合		: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
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし
		根拠等	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	リサイクル材品目数(非構造材)
		根拠等	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	取組数
		根拠等	①と②の平均で評価する
5.0		① 躯体材料	
		根拠等	構造耐力上主要な部分にリサイクル材を使用している
3.0		② 非構造材料	
		根拠等	リサイクル材を用いている
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	取組数
		根拠等	[1]、[2]、[3]
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数
		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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均
		根拠等	計算式参照
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
		根拠等	更新年数の平均値
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
		根拠等	特になし
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数
		根拠等	[1]
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	
		根拠等	バリアフリー法の建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている
12.5	20	合計	

4. 生物多様性/敷地		指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	指標
適合		: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
8.0	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
		根拠等	[1]、[3]
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	土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定がない
5.0	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
		根拠等	京急蒲田駅 徒歩5分
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	評価しない
		根拠等	交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数
		根拠等	リスクの合計数3種だが、有効な防災対策を実施している
16.0	20	合計	

5. 屋内環境		指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	指標
適合		: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
2.3	3	5.1 自然利用	
		5.1.1 日光利用	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
		根拠等	計算式参照
3.0		5.1.1.2 日光利用設備	日光利用設備
		根拠等	日光利用設備が1種類ある
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	天井高
		根拠等	居室に自然換気開口がある
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	
		根拠等	レベル2を満たさない
1.0	2	5.2 健康・快適	
		5.2.1 暑さ・寒さ	レベル2を満たさない
		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	居室に冷暖房装置を実装している
		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	化学汚染物質を抑える建材を用いている
		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	レベル2を満たさない
		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
12.3	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(加点なし)	取組数	項目
1	5	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**

- ・エネルギー・水使用量の実績値が高得点であり省エネルギー性能・節水性能が高い。
- ・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。