

建物概要	建物名称: ルネサンスコート蒲田リバーテラス	敷地面積: 259 m ²	評価の段階: 運用段階評価
建設地: 東京都大田区	建築面積: 181 m ²	評価の実施日: 2026年1月5日	作成者: 福士 明子
用途地域: 準工業地域、準防火地域	延床面積: 671 m ²	作成者: 不動産評価員番号 ふ-001189-27	確認日: 2026年1月28日
建物用途: 共同住宅	階数: 地上5F	確認者: 福士 明子	確認者: 不動産評価員番号 ふ-001189-27
竣工年月: 2022年3月10日	構造: RC造	平均居住人員: 25 人	年間使用時間: 8,760 時間/年
直近の大規模改修実施年月: —			

評価結果	総合評価: 73.7 / 100	ホールライフカーボンの評価: 評価しない
S ランク: ★★★★★ ≥ 78	A ランク: ★★★★ ≥ 66	B+ランク: ★★★ ≥ 60
B ランク: ★★ ≥ 50	ポイントが小数点第1位までの表示とする	
		
取組項目数: A1-A5 <input type="text"/> B1,B3-B5 <input type="text"/> B6-B7 <input type="text"/> C1-C4 <input type="text"/>		

1. エネルギー/温暖化ガス	評価: 適合	最大加点: 100	得点: 73.7	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
1.1 使用・排出原単位(計算値)	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(目標値)	308	MJ/m ² ・年
1.2 使用・排出原単位(実績値)	5.0	5	実績値より	一次エネルギー(計画値)	311.5	MJ/m ² ・年
1.3 省エネルギー(仕様評価)	2.0	-/5	エネルギー消費量実績値一覧参照 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76 GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)	二次エネルギー(*)	31.9	kWh/m ² ・年
1.4 自然エネルギー(間接利用)	3.0	5	導入されていない	GHG排出量(*)	13.7	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
合計	25.0	30.0		一次エネルギー(実績値)	311.5	MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)	31.9	kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)	13.7	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
				導入された対策項目数	2.0	項目
				利用率		%

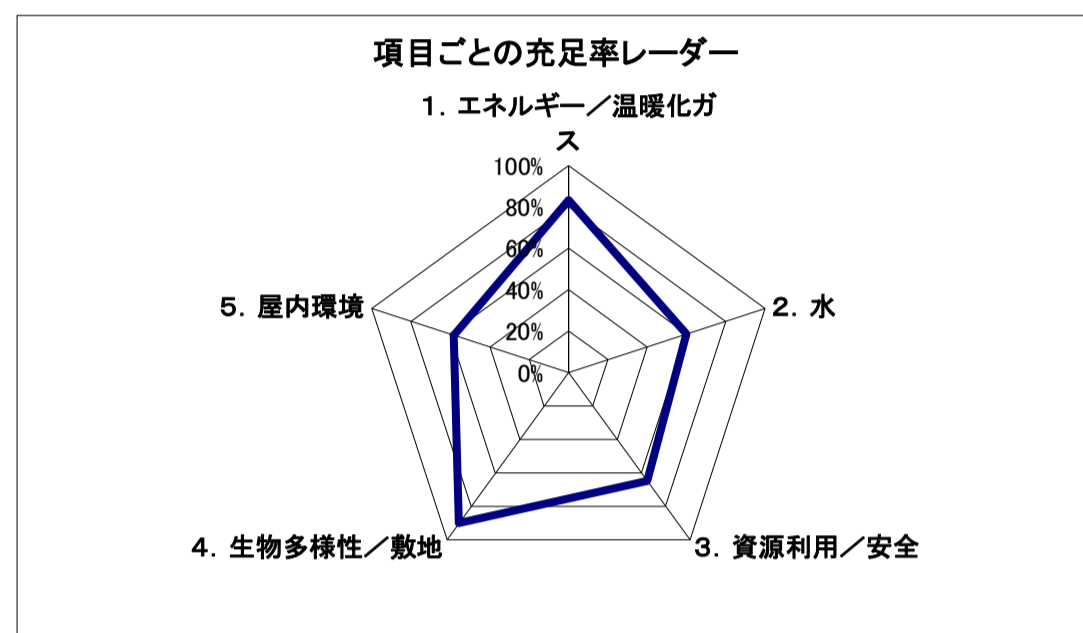
2. 水	評価: 適合	最大加点: 10	得点: 6.0	必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	指標	評価値
2.1 水使用量(計算値)	1.0	5	0	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	26.3 L/m ² ・年
2.2 水使用量(仕様評価)	5.0	5	5	特になし	取組数	
2.3 水使用量(実績値)	6.0	10	6.0	水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	26.6 L/m ² ・年
合計						

3. 資源利用/安全	評価: 適合	最大加点: 20	得点: 13.0	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	3.0	5	3.0	新耐震基準に適合	なし	
3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	4.0	5	3.0	導入していない	リサイクル材目数(非構造材)	4 品目
3.3 躯体材料の耐用年数	3.0	5	3.0	建築基準法に定められた耐用年数を有する	取組数	4 ポイント
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	5	3.0	建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数	
3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	1.0		1.0	計算式参照	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	4.0		4.0	特になし	更新年数の平均値	17 年
3.4.3 維持管理	3.0		3.0	特になし	自給率向上の取組数	
3.4.4 バリアフリー対策	3.0		3.0	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	維持管理に関する取組数	10 ポイント
合計	13.0	20				

4. 生物多様性/敷地	評価: 適合	最大加点: 20	得点: 18.0	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	10.0	10	10.0	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	
4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	0.0	0	0.0	特になし	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
4.3 公共交通機関の接近性	5.0	5	5.0	特になし		
4.3.1 公共交通機関の接近性	3.0	5	3.0	特になし	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮						
4.4 自然災害リスク対策	3.0	5	3.0	リスクの合計数は3種あり、2種については有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	3 種類
合計	18.0	20				

5. 屋内環境	評価: 適合	最大加点: 20	得点: 11.6	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	1.6	3	1.0	質問票への適合	なし	
5.1.1 日光利用	1.0		1.0	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
5.1.1.1 自然採光	3.0		3.0	レベル2を満たさない	開口率	
5.1.1.2 日光利用設備	1.0	3	1.0	日光利用設備がある	日光利用設備	1 種類
5.1.2 通風・排熱	1.0	3	1.0	居室に自然換気開口がある		
5.1.3 眺望・ゆとり	1.0	3	1.0	レベル2を満たさない	天井高	m以上
5.2 健康・快適	1.0	2	1.0	レベル2を満たさない		
5.2.1 暑さ・寒さ	2.0	2	2.0	居室に冷暖房装置を有している		
5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	2.0	2	2.0	化学汚染物質対策・適切換気		
5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気	1.0	2	1.0	化学汚染物質を抑える建材を用いている		
5.2.4 騒音・遮音	2.0	3	2.0	レベル2を満たさない		
5.3 防犯対策	11.6	20	11.6	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		
合計	11.6	20				

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

**環境性能の特徴**

- ・エネルギー使用の計算値/実績値、水使用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。
- ・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。
- ・徒歩7分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。