

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ルネサンスコート池袋	敷地面積	289 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都豊島区	建築面積	197 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2026年2月2日
用途地域	第一種住居地域、防火地域、準防火地域	延床面積(評価対象分)	681 m <sup>2</sup>	作成者	菅原 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2021年1月7日	構造	WRC造	確認日	2026年2月26日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	22 人	確認者	菅原 明子
部分評価の場合の特記事項	—	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		ホールライフカーボンの評価	
73.5 /100	合計	評価しない	
(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-B7	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	指標		評価値	
適合	1	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	一次エネルギー(目標値)	430 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		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		
13.5	20/15	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	434.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	実績値より	二次エネルギー(*)	44.5 kWh/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	GHG排出量(*)	19.1 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	エネルギー消費実績値一覧参照	一次エネルギー(実績値)	434.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
2.0	-/5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	二次エネルギー(*)	44.5 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	3)、6)	GHG排出量(*)	19.1 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
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	2.0 項目
		根拠等	導入していない	利用率	%
21.5	30.0	合計			

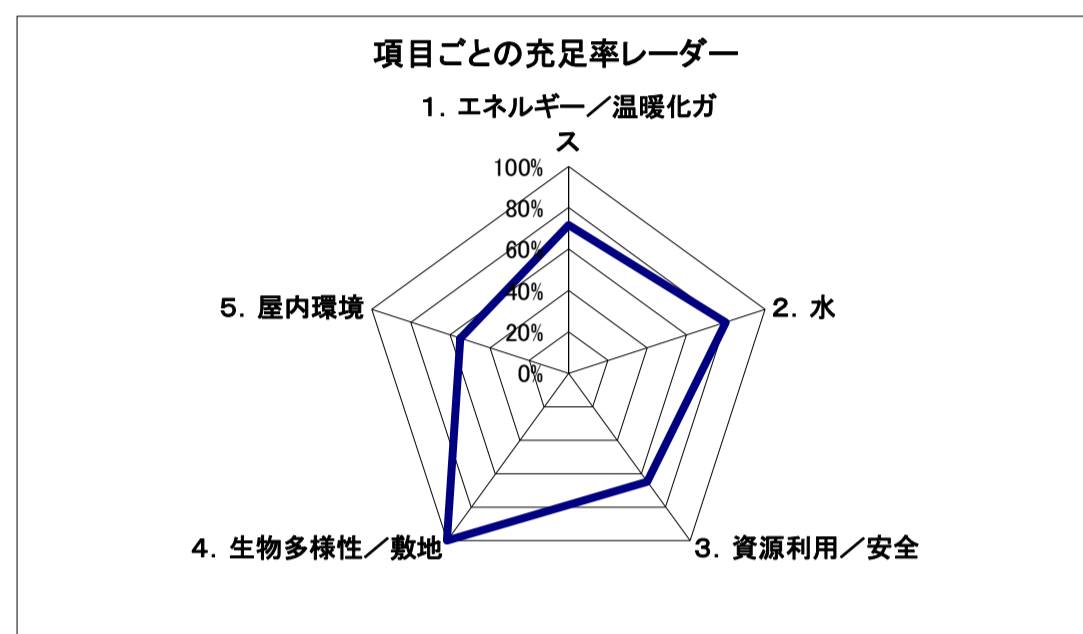
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	0	必須項目	: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	32.9 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	取組数	2 項目
		根拠等	1)、3)	水使用量(実績値)	33.3 L/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	1)、3)		
8.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	5	必須項目	: 新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
		根拠等	新耐震基準に適合		
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		
		3.1.1 耐震性			
3.0		根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する		
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		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	用いていない	リサイクル材品目数(非構造材)	4 品目
5.0		② 非構造材料	リサイクル材材を用いている	取組数	4 ポイント
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		経過年数+今後の想定耐用年数	
		根拠等	1)、2)、3)、6)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		更新年数の平均値	15 年
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている	自給率向上の取組数	
3.0		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		維持管理に関する取組数	12 ポイント
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
1.0		根拠等	計算式参照		
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	特になし		
3.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	1)~6)		
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		
13.0	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	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	なし	
		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		
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	3 ポイント
		根拠等	1)、3)、5)		
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等	土壤汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない		
5.0	5	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		鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0	5	根拠等	池袋駅 徒歩6分		
		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		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		リスクの合計数	1 種類
		根拠等	リスクの合計数は1種のみで、有効な防災対策を実施している		
20.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	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	なし	
		根拠等	質問票への適合		
1.0	3	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		
1.0		5.1.1.1 自然採光		開口率	%
		根拠等	レベル2を満たさない	屋光利用設備	種類
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備			
		根拠等	屋光利用設備がない		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	居室の自然換気開口がある		
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		天井高	m以上
		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			
		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装着している		
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の設置、かつITVカメラ監視		
11.0	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(加点なし)	指標		評価値	
1	5	取組数	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**

- ・水使用の実績値が高得点であり節水性能が高い。
- ・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6分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・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。