

建物概要			
建物名称	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	敷地面積	459 m ²
建設地	埼玉県戸田市	建築面積	265 m ²
用途地域	商業地域、準防火地域	延床面積	2,315 m ²
建物用途	共同住宅	地上10F	
竣工年月	2021年4月13日	階数	
最近の大規模改修実施年月	—	構造	RC造
		平均居住人員	88 人
		年間使用時間	8,760 時間/年
評価の段階	運用段階評価		
評価の実施日	2023年1月10日		
作成者	福士 明子		
不動産評価員番号	ふ-001189-27		
確認者	2023年1月16日		
確認者	福士 明子		
不動産評価員番号	ふ-001189-27		

評価結果			
74.7	/100	合計	
(得点)	(満点)		
ポイントは小数点第1位までの表示とする			
S ランク:★★★★≥ 78			
A ランク:★★★★ 66			
B+ランク:★★★ 60			
B ランク:★★ 50			

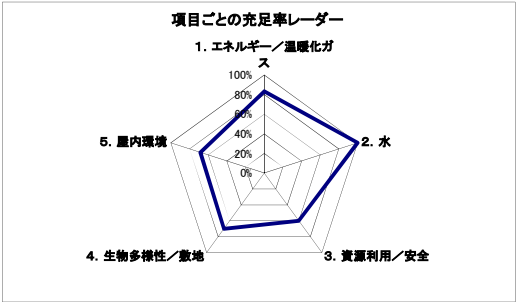
1. エネルギー／温暖化ガス			
評価	最大加算	必須項目	指標 (*は参考値)
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	評価値
加算点 1		省エネ基準適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(目標値)
17.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	200 MJ/m ² ・年
		省エネ計算結果より建物全体でBEI=0.86	一次エネルギー(計画値)
			二次エネルギー(*)
			CO2排出量(*)
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価
		エネルギー消費量実績値一覧参照	一次エネルギー(実績値)
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(*)
		CO2排出量を算出する係数は0.477 kg-CO2/kWh (電気)	CO2排出量(*)
	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数
		専有部の省エネ対策	項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率
		導入していない	%
25.0	30	合計	

2. 水			
評価	最大加算	必須項目	指標
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	評価値
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)
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	32.3 L/m ² ・年
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない
		①、②、③、④	水使用量(計画値)
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	— L/m ² ・年
		水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)
10.0	10	合計	32.7 L/m ² ・年

3. 資源利用／安全			
評価	最大加算	必須項目	指標
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	評価値
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	なし
		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	
		導入していない	
1.5	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
		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	使用していない
1.0		② 非構造材料	使用していない
1.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)
			品目
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数
		劣化対策等級3	1 ポイント
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	経過年数＋今後の想定耐用年
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	75 年
		計算式参照	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値
		特になし	18 年
4.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数
		①、②、③	項目
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数
		レベル3を満たさない	9 ポイント
12.0	20	合計	

4. 生物多様性／緑地			
評価	最大加算	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	評価値
		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
6.0	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
		④.2対象外の時は点数を倍	1 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	
		土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし
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	
		上戸地域交流センターバス停 徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離
3.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	3 分圏内
		4.4 自然災害リスク対策	
		該当リスクが3種あるが有効な防災対策ができています	リスクの合計数
			3 種類
14.0	20	合計	

5. 屋内環境			
評価	最大加算	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	評価値
		質問票への適合	なし
1.7	3	5.1 自然利用	
2.0		5.1.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3
		5.1.1.1 自然採光	
		開口率計算参照	開口率
1.0		5.1.2 屋光利用設備	26.2 %
		屋光利用設備なし	屋光利用設備
			種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	
		LDK及び洋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2.45m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	天井高
			2.4 m以上
2.0	2	5.2 健康・快適	
		5.2.1 暑さ・寒さ	
		外壁断熱、カーテンレールの設置、複層ガラス	
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	
		LDK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・適切な換気	
		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	
2.0	3	5.3 防犯対策	
		エントランスにセキュリティシステムを設置、かつITVカメラ監視	
13.7	20	合計	



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値/実績値、水使用の実績値及び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。
- ・徒歩1分圏内に交通公共機関(バス停)があり利便性が高い。
- ・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