

建物概要					
建物名称	ラグゼナ秋葉原	敷地面積	516 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都台東区	建築面積	256 m ²	評価の実施日	2023年1月10日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2,370 m ²	作成者	富士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上12F RC造	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2021年3月10日	構造		確認日	2023年1月16日
最近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	79 人	確認者	富士 明子
		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					
73.7	/100	合計		S ランク:★★★★★	78
(得点	/満点)			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					

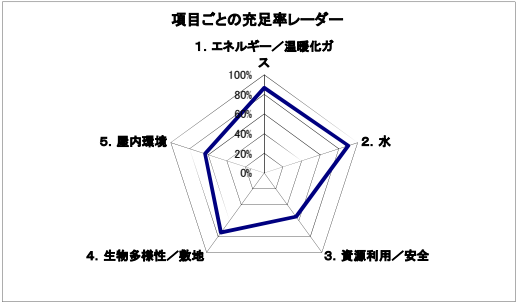
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	加点点	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(目標値)	218 MJ/m ² ・年	
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	220.1 MJ/m ² ・年	
		実績値より	二次エネルギー(*)	22.6 kWh/m ² ・年	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	10.8 kg-CO ₂ /m ² ・年	
		共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	220.1 MJ/m ² ・年	
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	二次エネルギー(*)	22.6 kWh/m ² ・年	
		エネルギー消費量実績値一覧参照	CO2排出量(*)	10.8 kg-CO ₂ /m ² ・年	
3.0	5	1.4 自然エネルギー	導入された対策項目数	3.0 項目	
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	利用率		
26.0	30	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	32.9 L/m ² ・年	
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(計画値)	— L/m ² ・年	
		根拠等	水使用量(実績値)	33.3 L/m ² ・年	
9.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし		
		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法に定められた耐震性を有する		
2.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	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		
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	品目	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数	3 ポイント	
		根拠等	1)、2)、3)		
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＋今後の想定耐用年数	年	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	18 年	
4.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	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	9 ポイント	
		根拠等	1)、2)、3)		
11.0	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	: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		
	10	4.1 生物多様性の向上	なし		
8.0		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント	2 ポイント	
		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		
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性	なし		
		根拠等	4.2対象外の時は点数を倍		
5.0	5	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		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		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類	
		根拠等	該当リスク2種		
15.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
		質問票への適合	なし		
1.7	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1 昼光利用	開口率	25.2 %	
		5.1.1.1 自然採光	開口率計算参照		
1.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	種類	
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	LDK・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2.4m以上、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	
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ	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	各住戸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使用している		
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設置、かつTVカメラ監視		
12.7	20	合計			



環境性能の特徴

- ・エネルギー→水使用量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。
- ・共用部での廃棄物処理への取り組みが行われている。
- ・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。
- ・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

ラグゼナ秋葉原