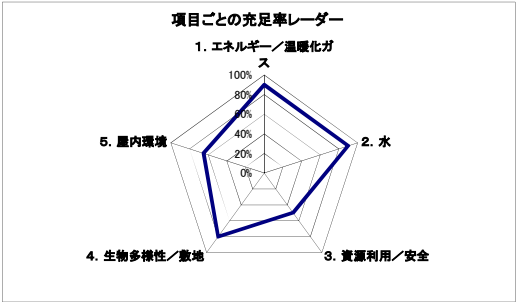


建物概要					
建物名称	ラグゼナ平和台	敷地面積	2,126 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都練馬区	建築面積	1,268 m ²	評価の実施日	2023年1月10日
用途地域	近隣商業地域、防火地域	延床面積	6,593 m ²	作成者	富士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上9F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2019年3月27日	構造	RC造	確認日	2023年1月16日
最近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	190 人	確認者	富士 明子
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27
評価結果					
75.0 /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					
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)	評価値	
適合	加算1	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	一次エネルギー(目標値)	
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	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	173 MJ/m ² ・年	
		根拠等	実績値より	一次エネルギー(計画値)	
				175.0 MJ/m ² ・年	
				二次エネルギー(*)	
				17.9 kWh/m ² ・年	
				CO2排出量(*)	
				8.6 kg-CO ₂ /m ² ・年	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照	175.0 MJ/m ² ・年	
			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0.477kg-CO2/kWh(電気)	17.9 kWh/m ² ・年	
				CO2排出量(*)	
				8.6 kg-CO ₂ /m ² ・年	
4.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	一次エネルギー(実績値)	
		根拠等	(2、3)、5、6)	175.0 MJ/m ² ・年	
				二次エネルギー(*)	
				17.9 kWh/m ² ・年	
				CO2排出量(*)	
				8.6 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	4.0 項目	
		根拠等	導入していない	利用率	
				%	
27.0	30	合計			
2. 水					
評価	最大加算	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	水使用量(目標値)	
	0	2.1 水使用量(計算値)	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	4.0 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	(1)、2、3)	水使用量(計画値)	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		— L/m ² ・年	
		根拠等	水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	
				4.1 L/m ² ・年	
9.0	10	合計			
3. 資源利用／安全					
評価	最大加算	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	新耐震基準への適合	
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	なし	
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		
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		
		① 躯体材料	使用していない		
3.0		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)	
1.0		根拠等	(1)	品目	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数	1 ポイント	
		根拠等	建築基準法レベル		
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		
		根拠等	計算式参照	更新年数の平均値	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		21 年	
		根拠等	特になし	自給率向上の取組数	
4.0		3.4.3 維持管理		項目	
		根拠等	(1)、2、3)	維持管理に関する取組数	
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		9 ポイント	
		根拠等	レベル3を満たさない		
10.0	20	合計			
4. 生物多様性／緑地					
評価	最大加算	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	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	
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	1 ポイント	
		根拠等	(1)		
4.2対象外の時は点数を削ぐ		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	根拠等	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	
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等	平和台駅 徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離	
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		8 分圏内	
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	該当リスクが1種のみで有効な防災対策ができています	リスクの合計数	
				1 種類	
16.0	20	合計			
5. 屋内環境					
評価	最大加算	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	
1.0	3	5.1 自然利用			
1.0		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	
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備		開口率	
		根拠等	屋光利用設備なし	24.6 %	
		根拠等		屋光利用設備	
				種類	
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	居室に自然換気開口がある		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等	天井高2.5m、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			
		根拠等	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			
		根拠等	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			
		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設置、かつITVカメラ監視		
13.0	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。
- ・徒歩5分圏内に交通公共機関(鉄道駅)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

ラグゼナ平和台