



CASBEE®-不動産【集合住宅】

評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版

v1.0

建物概要			
建物名称	ラグゼナ八王子新町	敷地面積	267 m ²
建設地	東京都八王子市新町1番1号	建築面積	160 m ²
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,927 m ²
建物用途	共同住宅	地上13F	
竣工年月	2022年11月29日	階数	
直近の大規模改修実施年月		構造	RC造
		平均居住人員	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	2025年2月18日
作成者	羽賀 香苗	不動産評価員番号	ふ-001477-29
確認日	2025年2月18日	確認者	鈴木 嗣人
		不動産評価員番号	ふ-001483-29

評価結果				
74.0 /100	合計	ホールライフカーボンの評価		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				

1. エネルギー／温暖化ガス			
評価	最大加点	指標	評価値
適合		必須項目	
	加点 1	根拠等	
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(目標値) 461 MJ/m ² ・年
		根拠等	
		C/S=465.2／801=0.58<0.8	一次エネルギー(計画値) 465.2 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*) 47.7 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*) 18.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値) 465.2 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*) 47.7 kWh/m ² ・年
		465.2 MJ/m ² ・年 < 603 MJ/m ² ・年	GHG排出量(*) 18.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		(屋内廊下)	
2.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数 2.0 項目
		根拠等	
		3)自然換気可能、6)LEDの採用	
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率 %
		根拠等	
		取組なし	
24.0	30.0	合計	

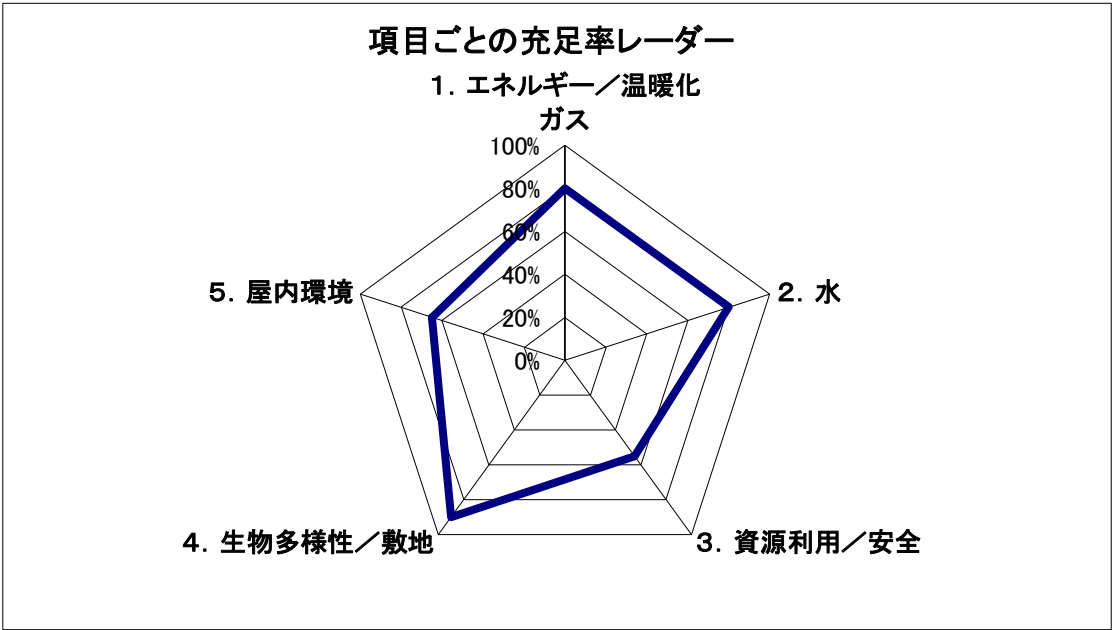
2. 水			
評価	最大加点	指標	評価値
適合		必須項目	
		根拠等	
3.0	0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値) 35.8 L/m ² ・年
	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない
		根拠等	
		1)節水水栓を採用、3)節湯器具を採用	取組数 2 項目
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値) 36.2 L/m ² ・年
		根拠等	
		実績値:36.2 L/m ² ・年 < 原単位: 40L/m ² ・年	
8.0	10	合計	

3. 資源利用／安全			
評価	最大加点	指標	評価値
適合		必須項目	
		根拠等	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし
		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	
		取組なし	
2.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	
		3.2.1 再生材利用率	
		① 躯体材料	
		② 非構造材料	
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	
		根拠等	
		1)～3)について取組あり	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	
		根拠等	
		建築基準法に定める対策が講じられている	
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／バリアフリー	
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	
		根拠等	
		更新年数の平均値: 18年	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	
		根拠等	
		取組なし	
5.0		3.4.3 維持管理	
		根拠等	
		1)～6)について取組あり	
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	
		根拠等	
		レベル3を満たさない	
11.0	20	合計	

4. 生物多様性／敷地			
評価	最大加点	指標	評価値
適合		必須項目	
		根拠等	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	
		4.2対象外の時は点数を倍	
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	
		[対策不要は対象外]	
		根拠等	
		土壌汚染対策法に基づく区域指定にないため、評価対象外	
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	
		根拠等	
		八王子駅から、徒歩7分	
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	
		根拠等	
		リスクの種類は0種類	
18.0	20	合計	

5. 屋内環境			
評価	最大加点	指標	評価値
適合		必須項目	
		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	
1.0	3	5.1 自然利用	
		5.1.1 昼光利用	
		5.1.1.1 自然採光	
		根拠等	
		開口率=3.2㎡ / 13.79㎡ = 23.2%	
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	
		根拠等	
		取組なし	
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	
		根拠等	
		LDに自然換気開口が1ヶ所有り	
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	
		根拠等	
		天井高は2.4m、かつ窓の設置有り	
		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、カーテンボックス、複層ガラスを全て設置	
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	
		根拠等	
		LDに冷暖房装置を実装	
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	
		セキュリティシステムを設置、かつITVカメラ監視	
13.0	20	合計	

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



環境性能の特徴

- ・エネルギー及び水使用量の実績値が統計値と比較して少ない
- ・新耐震基準を満たしている
- ・施設清掃や設備点検に関する維持管理項目につき、高得点である
- ・公共交通機関(駅)から徒歩7分圏内の立地で、アクセスが良好である
- ・自然災害リスクが低い