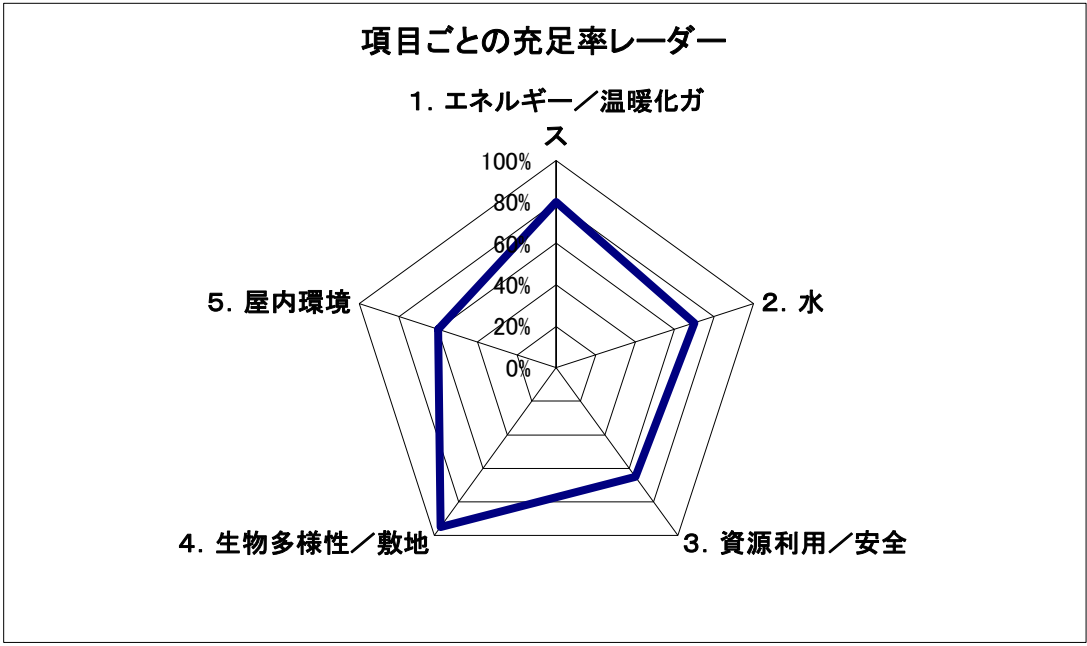


建物概要									
建物名称	ルクレ日本橋馬喰町			敷地面積	529	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	東京都中央区			建築面積	375	m ²	評価の実施日	2024年9月2日	
用途地域	商業地域、防火地域			延床面積	3,865	m ²	作成者	福士 明子	
建物用途	共同住宅			階数	地上12F		不動産評価員番号	ふ-001189-27	
竣工年月	2006年9月7日			構造	RC造		確認日	2024年9月27日	
直近の大規模改修実施年月	—			平均居住人員	143	人	確認者	福士 明子	
				年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27	
評価結果									
75.0 /100 合計 (得点 / 満点)							S ランク:★★★★★ A ランク:★★★★ B+ランク:★★★★ B ランク:★★	≧ ≧ ≧ ≧	78 66 60 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	必須項目	指標 (*は参考値)			評価値			
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	一次エネルギー(目標値)			210 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)			212.4 MJ/m ² ・年			
		実績値より	二次エネルギー(*)			21.8 kWh/m ² ・年			
			CO ₂ 排出量(*)			10.4 kg-CO ₂ /m ² ・年			
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)			212.4 MJ/m ² ・年			
		共用部の評価	二次エネルギー(*)			21.8 kWh/m ² ・年			
		エネルギー消費量実績値一覧参照	CO ₂ 排出量を算出する係数は0.477 kg-CO ₂ /kWh(電気)			10.4 kg-CO ₂ /m ² ・年			
1.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数			1.0 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	利用率			%			
3.0	5	1.4 自然エネルギー	導入していない						
24.0	30	合計							
2. 水									
評価	最大加点	必須項目	指標			評価値			
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)			L/m ² ・年			
	0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)			L/m ² ・年			
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(実績値)			9.5 L/m ² ・年			
		評価しない							
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)							
7.0	10	合計							
3. 資源利用／安全									
評価	最大加点	必須項目	指標			評価値			
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし						
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	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	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価						
3.7	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						
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する						
4.0		① 躯体材料	使用していない						
4.0		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している			リサイクル材品目数(非構造材)		2 品目	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	取組数			4		ポイント	
		根拠等 ①、②、③、⑥							
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年数			17		年	
3.2	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均						
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値			20		年	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数			項目			
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数			13		ポイント	
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	バリアフリー新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									
評価	最大加点	必須項目	指標			評価値			
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	なし						
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	
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし						
0.0	0	根拠等 ①、③、⑤							
[対策不要は対象外]		4.3 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	4.3.1 公共交通機関の接近性	馬喰町駅 徒歩1分						
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						
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数は2種で、有効な防災対策を実施している			2		種類	
19.0	20	合計							
5. 屋内環境									
評価	最大加点	必須項目	指標			評価値			
適合		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし						
		質問票への適合							
1.0	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3						
1.0		5.1.1 昼光利用	開口率					%	
1.0		5.1.1.1 自然採光	屋光利用設備					種類	
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	居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、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置			2.4		m以上	
1.0	2	5.2 健康・快適	2.1 暑さ・寒さ						
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	2.2 騒音・遮音						
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気	2.3 防犯対策						
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音	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						
2.0	3	5.3 防犯対策							
12.0	20	合計							



環境性能の特徴

・エネルギー使用の計算値/実績値、水使用の実績値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。
・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
・徒歩1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。

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

ルクレ日本橋馬喰町