

建物概要						
建物名称	ラグゼナ八王子横山町	敷地面積	571	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都八王子市横山町14番4号	建築面積	391	m ²	評価の実施日	2025年8月18日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	4,465	m ²	作成者	柿沼 香奈慧
建物用途	共同住宅	階数	地上14F		不動産評価員番号	ふ-001397-28
竣工年月	2017年2月28日	構造			確認日	2025年8月18日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員			確認者	柿沼 香奈慧
		年間使用時間		人 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001397-28

評価結果

86.0 / 100

合計

(得点 / 満点)

S ランク:★★★★★Ⅲ78

A ランク:★★★★★Ⅳ66

B+ランク:★★★★Ⅳ60

B ランク:★★★Ⅳ50

ポイントは小数点第1位までの表示とする

★★★★★

ホールライフカーボンの評価

★★★★★

取組項目数: A1-A50

B6-B61

B1,B3-B52

C1-C40

1. エネルギー／温暖化ガス		指標（※は参考値）		評価値
評価	最大加点			
適合		必須項目	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	
	加点 1	根拠等	省エネ基準への適合、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)
20.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)		176 MJ/m ² ・年
		根拠等	BEI=0.72 ≤ 0.80	一次エネルギー(計画値)
				752 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)
				77.0 kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)
				35.2 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	
		根拠等	2024.1.10～2025.1.9の実績値による	一次エネルギー(実績値)
				176 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)
				18.1 kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)
				8.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	
		根拠等		導入された対策項目数
				- 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		
		根拠等	特になし	利用率
				- %
28.0	30.0	合計		

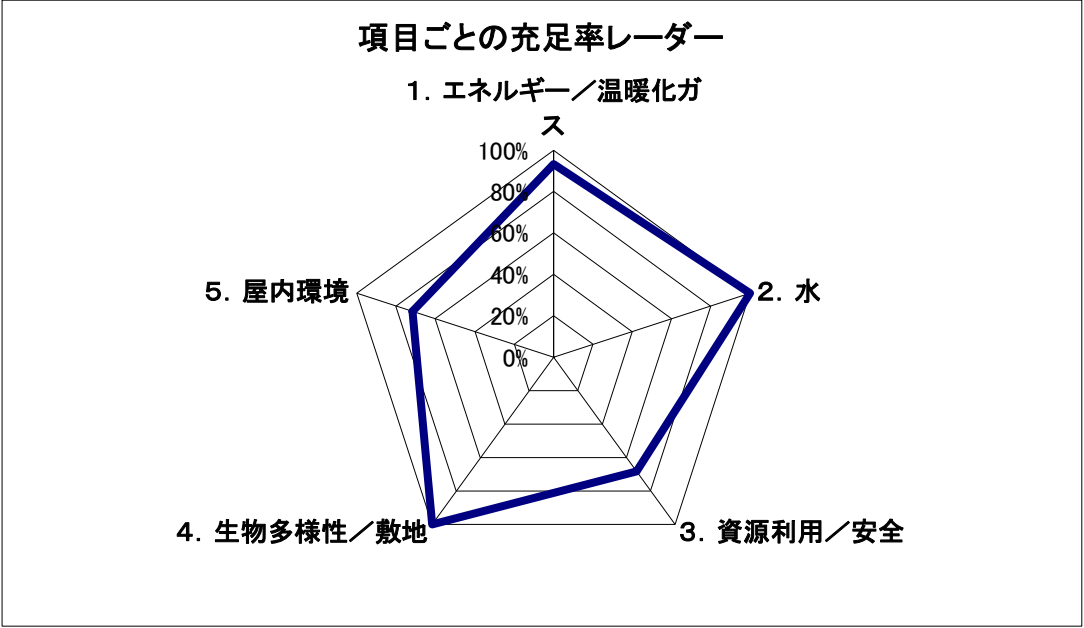
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制			
	0	根拠等 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	8.8	L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
		2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等 1).2).3).6)	取組数	4	項目
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等 2024.2.2～2025.2.3の実績値による	水使用量(実績値)	8.8	L/m ² ・年
10.0	10	合計			

3. 資源利用／安全		指標		評価値
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目 : 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 新耐震基準への適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 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		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 揺れを抑える装置を導入していない		
3.5	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	3.2.1と3.2.2の平均で評価する ①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料 特になし		
3.0		② 非構造材料 リサイクル材1種採用	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等 ①)、②)、③)、⑥)	取組数	4 ポイント
5.0	1	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等 劣化対策等級3	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
2.2	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	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 別途計算書による	更新年数の平均値	21 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 特になし	自給率向上の取組数	- 項目
3.0		3.4.3 維持管理 根拠等 ①)、②)、⑤)	維持管理に関する取組数	7 ポイント
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		
13.7	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		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 根拠等 外来種を導入していない	なし
10.0	10	4.1 生物多様性の向上		根拠等 ①、②、⑤	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		根拠等 要措置区域、形質変更時要届出区域に該当しない	なし
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性			
[対策不要は対象外]		4.3.1 公共交通機関の接近性		根拠等 [JR中央線、横浜線、八高線]八王子駅から徒歩8分	鉄道駅またはバス停からの距離 8 分圏内
5.0	5	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	
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		根拠等 リスク無し	リスクの合計数 0 種類
20.0	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	:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		なし	
		根拠等	質問票への適合			
5.1 自然利用						
2.3	3	5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3			
3.0		5.1.1.1 自然採光				
		根拠等	開口率35%以上		開口率	35.3 %
1.0		5.1.1.2 星光利用設備	特になし		星光利用設備	- 種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱				
		根拠等	LD及び寝室の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2.4m+窓あり		天井高	2.4 m以上
5.2 健康・快適						
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ				
		根拠等	居室断熱、日射遮蔽装置(カーテン、ブラインド、遮光ガラス等)を備			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房				
		根拠等	LD等に冷暖房装置の実装			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気				
		根拠等	居室の内装材等はF☆☆☆☆を使用			
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・ITVカメラ監視			
14.3	20	合計				

6. ホールライフカーボンの評価 [注意]			
評価	最大(加点数なし)	指標	評価値
4.0	5	根拠等	
↑評価しない場合は空欄		2.3水使用量(実績値)参照	A1-A5
		2.3水使用量(実績値)参照	B6-B7
		2.3水使用量(実績値)参照	1
		2.3水使用量(実績値)参照	2
		2.3水使用量(実績値)参照	B1,B3-B5
		2.3水使用量(実績値)参照	C1-C4
		2.3水使用量(実績値)参照	



環境性能の特徴
・エネルギー・水の実績値が良い数値となっている。
・生物多様性に配慮した植栽計画としている。
・最寄り駅から徒歩8分と利便性の高い立地となっている。