

建物概要	建物名称: LEGALAND都立大学Ⅱ	敷地面積: 262 m ²	評価の段階: 運用段階評価
建設地: 東京都目黒区	建築面積: 126 m ²	評価の実施日: 2025年12月1日	作成者: 福士 明子
用途地域: 第一種住居地域、準防火地域	延床面積: 602 m ²	階数: 地上4F、地下1F	不動産評価員番号: ふ-001189-27
建物用途: 共同住宅	構造: RC造	確認日: 2026年1月7日	確認者: 福士 明子
竣工年月: 2019年4月23日	平均居住人員: 25 人	確認者: 福士 明子	不動産評価員番号: ふ-001189-27
直近の大規模改修実施年月: —	年間使用時間: 8,760 時間/年		

評価結果	75.8 /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	★★★★★	取組項目数: A1-A5	B1,B3-B5
A ランク: ★★★★ ≥ 66		B6-B7	C1-C4
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: 適合	最大加点: 1	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	指標 (*は参考値)	評価値
1.1 使用・排出原単位(計算値)	15.0	20/15	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)	434 MJ/m ² ・年
1.2 使用・排出原単位(実績値)	4.0	5	実績値より	一次エネルギー(計画値)	438.8 MJ/m ² ・年
1.3 省エネルギー(仕様評価)	2.0	-/5	エネルギー消費量実績値一覧参照 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76 GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)	二次エネルギー(*)	45.0 kWh/m ² ・年
1.4 自然エネルギー(間接利用)	3.0	5	導入していない	GHG排出量(*)	19.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
合計	24.0	30.0		一次エネルギー(実績値)	438.8 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)	45.0 kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)	19.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
				導入された対策項目数	2.0 項目
				利用率	%

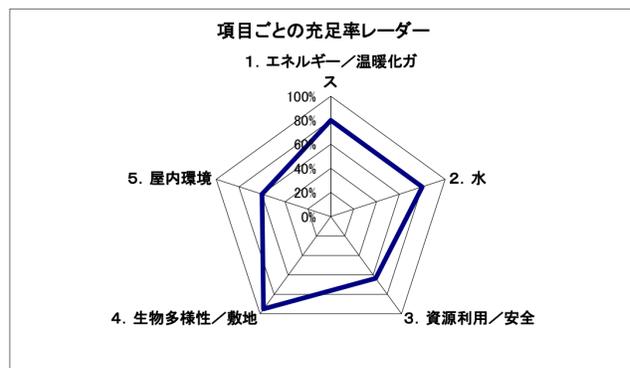
2. 水	評価: 適合	最大加点: 0	必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	指標	評価値
2.1 水使用量(計算値)	4.0	5	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	57.0 L/m ² ・年
2.2 水使用量(仕様評価)	4.0	5		取組数	3 項目
2.3 水使用量(実績値)	8.0	10	水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	57.6 L/m ² ・年
合計					

3. 資源利用/安全	評価: 適合	最大加点: 3	必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値	指標	評価値
3.1 高耐震・免震等	3.0	5	新耐震基準に適合	なし	
3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.5	5	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
3.2.1 再生材利用率	3.0		①と②の平均で評価する		
3.2.2 廃棄物処理抑制	4.0			リサイクル材目数(非構造材)	1 品目
3.3 躯体材料の耐用年数	3.0	5	導入していない	取組数	4 ポイント
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	3.2	5	建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数	年
3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	4.0			3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	1.0		計算式参照	更新年数の平均値	17 年
3.4.3 維持管理	5.0		特になし	自給率向上の取組数	項目
3.4.4 バリアフリー対策	3.0		①~⑥	維持管理に関する取組数	13 ポイント
合計	12.8	20			

4. 生物多様性/敷地	評価: 適合	最大加点: 10	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	指標	評価値
4.1 生物多様性の向上	10.0	10	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	なし	
4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	0.0	0		②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
4.3 公共交通機関の接近性	5.0	5	土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定がない	なし	
4.3.1 公共交通機関の接近性	5.0		都立大学駅 徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	4.0	5			
4.4 自然災害リスク対策	19.0	20	リスクの合計数は2種で、1種については有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	2 種類
合計					

5. 屋内環境	評価: 適合	最大加点: 12	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	指標	評価値
5.1 自然利用	1.0	3	質問票への適合	なし	
5.1.1 日光利用	1.0			5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
5.1.1.1 自然採光	1.0		レベル2を満たさない	開口率	%
5.1.1.2 日光利用設備	2.0	3	日光利用設備がない	日光利用設備	種類
5.1.2 通風・排熱	1.0	3	計算式参照		
5.1.3 眺望・ゆとり	1.0		レベル2を満たさない	天井高	m以上
5.2 健康・快適	1.0	2			
5.2.1 暑さ・寒さ	2.0	2	レベル2を満たさない		
5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	2.0	2	居室に冷暖房装置を装着している		
5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気	1.0	2	化学汚染物質を抑える建材を用いている		
5.2.4 騒音・遮音	2.0	3	レベル2を満たさない		
5.3 防犯対策	12.0	20	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		
合計					

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]	評価: 1 評価しない場合は空欄	最大(加点なし): 5	指標	評価値
			取組数	A1-A5 項目
				B6-B7 項目
				B1,B3-B5 項目
				C1-C4 項目



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の計算値/実績値、水使用の実績値及び仕様評価がおおむね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5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。