

建物概要		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	レキシントン青山(店舗部分)	敷地面積	754 m ²	評価の段階	2022年2月14日
建設地	東京都港区南青山五丁目11番9号	建築面積	632 m ²	評価の実施日	宮木 聡
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,578 m ²	作成者	ふ-000804-26
建物用途	物販店舗、飲食店舗	階数	地上4F、地下1階	不動産評価員番号	2022年2月14日
竣工年月	1998年1月	構造	S造、一部RC造	確認日	橋本 幸夫
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	27・250 人	確認者	ふ-000805-24
		年間使用日数	365 日/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★		78
81.6	/100	A ランク:★★★★		66
(得点)	(満点)	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	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	1.0	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 省エネ計画書、エネルギー使用量と次年度目標、省エネルギー運営体制図	一次エネルギー(目標値)	2,543 MJ/m ² ・年
23.7	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	2,568.8 MJ/m ² ・年
		空調、換気、照明、給湯器、昇降機の実績による	二次エネルギー(*)	244.8 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	120.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.3	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	2,568.8 MJ/m ² ・年
		店舗用途部分のエネルギー消費量	二次エネルギー(*)	244.8 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	120.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	%
		該当なし		
32.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	4.3	目標設定、モニタリング、運用管理体制 水使用量と次年度目標、節水運営体制図	水使用量(目標値)	753.8 L/m ² ・年
	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	737.3 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
4.3	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	761.4 L/m ² ・年
		雨水利用を含まない		
8.7	10	合計		

3. 資源利用/安全

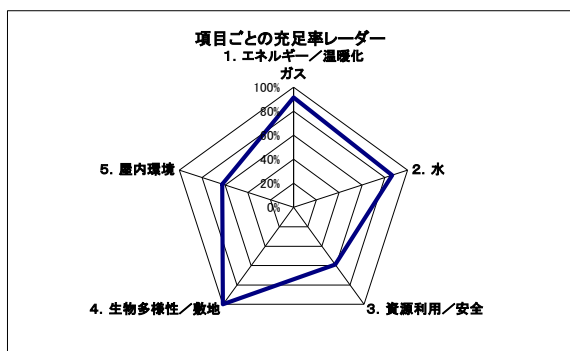
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	新耐震基準への適合またはI6値、I4値 1998年1月	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
6.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
1.0		① 躯体材料	該当なし	
4.0		② 非構造材料	該当なし	リサイクル材目数(非構造材) 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	取組数	7 ポイント
2.8	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	年
4.0		3.3.1 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	1,3,4,2,3,4,3の平均	
1.0		3.3.1.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	23 年
5.0		3.3.1.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	項目
1.0		3.3.1.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13 ポイント
14.8	25	3.3.1.4 パリアフリー対策	該当なし	
		合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	10.0	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 自ら導入していないことを確認	なし	
5	5	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	5 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	
20.0	20	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1 種類
		地震リスク対策あり		
		合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	2.9	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 衛生管理に関する質問票	なし	
2.3	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
4.0		5.1.1 自然採光	開口率	11.3 %
1.7	4	5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1 種類
1.7	2	5.2 自然換気性能	※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。 物販店舗:売場に自然換気が可能な開口部有、飲食店舗:売場に自然換気が可能な開口部無	
6.2	10	5.3 眺望・視環境	天井高	3.1 m以上
		物販店舗:天井高3.1m窓あり、飲食店舗:天井高4.5m窓なし		
		合計		



環境性能の特徴

エネルギー性能は、運用面での実績について省エネルギー性能が高いことを示している。
 新耐震基準で設計されている。
 最寄の鉄道駅が徒歩5分と好立地に位置している。
 地震リスクへの対策がなされている。
 物販店舗の開口部が大きく、積極的に昼光利用がなされている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

レキシントン青山(店舗部分)