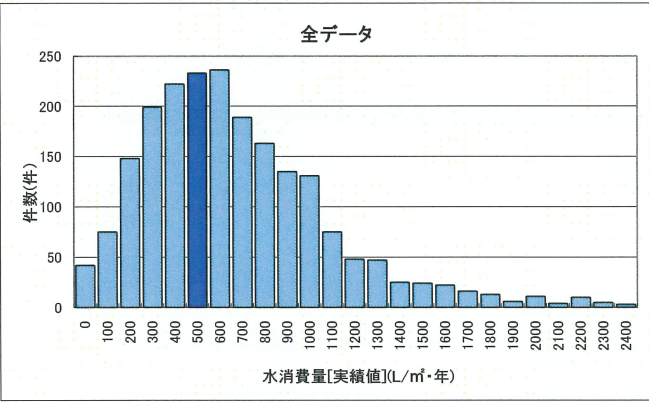
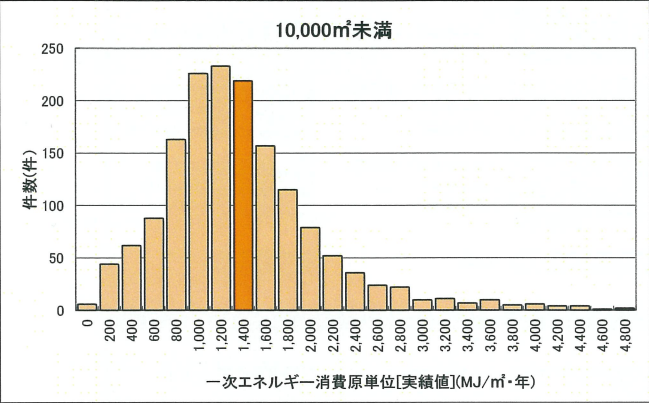
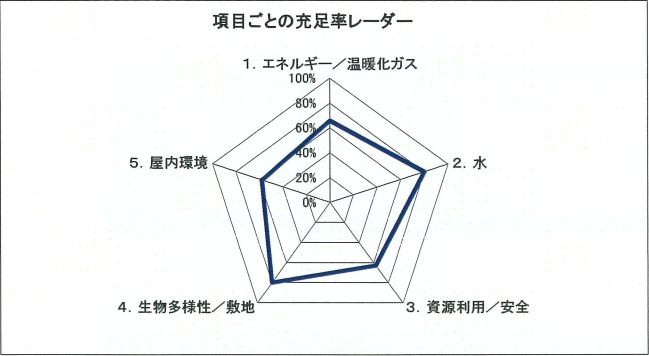


建物概要									
建物名称	ONEST神田スクエア	敷地面積	970 m ²	評価の段階	運用段階評価				
建設地	東京都千代田区神田紺屋町17番地	建築面積	826 m ²	評価の実施日	2019年2月18日				
用途地域	商業地域	延床面積	7,521 m ²	作成者	岩丸 淳				
建物用途	事務所	階数	地上10F	不動産評価員番号	ふ-000137-23				
竣工年月	2007年4月26日	構造	SRC造	確認日	2019年2月18日				
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	330 人	確認者	岩丸淳				
		年間使用時間	2,085 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000137-23				
評価結果									
68.2 /100 合計 (得点 / 満点)		★★★★★		S ランク:★★★★★ ≥ 78		78			
				A ランク:★★★★ ≥ 66		66			
				B+ランク:★★★ ≥ 60		60			
				B ランク:★★ ≥ 50		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	最大加点点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値					
適合									
0.0	加点点	根拠等: 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)	1,370	MJ/m ² ・年				
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,231.8	MJ/m ² ・年				
		根拠等: PAL/CEC資料・年度目標、モニタリング資料、ベンチマーク資料、運用管理体制表	二次エネルギー(*)	126.2	kWh/m ² ・年				
		根拠等: PAL/CEC資料 東京都ERR算定資料	CO2排出量(*)	72.1	kg-CO ₂ /m ² ・年				
		1-ERR値=0.8872 加点点17							
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,424.0	MJ/m ² ・年				
		根拠等: 建物全体の年間のエネルギー消費実績資料	二次エネルギー(*)	145.9	kWh/m ² ・年				
		実績資料より1,424<1,780未満 加点点3	CO2排出量(*)	83.3	kg-CO ₂ /m ² ・年				
		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	0.0	%				
		根拠等: 自然エネルギー採用なしの為0<1 加点点3							
23.0	35	合計							
2. 水									
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値					
適合									
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	554.0	L/m ² ・年				
		根拠等: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(計画値)	603.0	L/m ² ・年				
		根拠等: 水使用量の実績値と次年度目標値・モニタリングとベンチマーク							
		根拠等: 上水使用量の算定資料 計算値=603L/m ² ・年<693L/m ² ・年	水使用量(実績値)	554.0	L/m ² ・年				
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない						
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)							
		根拠等: 実績値算定資料554L/m ² ・年<693L/m ² ・年 加点点4							
8.0	10	合計							
3. 資源利用／安全									
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値					
適合									
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし						
3.0		3.1.1 耐震性							
		根拠等: 新耐震基準への適合またはIs値、If値							
		根拠等: 1981年以降の建物(建築確認日:2006年11月1日)							
		3.1.2 免震・制震・制振性能							
3.0		根拠等: 建築基準法に定められた耐震性(検査済証)							
		根拠等: 免震・制振装置を導入はしていない							
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制							
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する						
3.0		① 躯体材料	主要構造部にリサイクル材材材は用いていない						
3.0		② 非構造材料	非構造材のリサイクル材1種類	リサイクル材品目数(非構造材)	1	品目			
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない						
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	65	年				
		根拠等: エン지니어リングレポートによる耐用年数評価							
2.6	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	1,3,4,2,3,4,3の平均						
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔							
		根拠等: 長期修繕計画・平均更新レベル3.7	更新年数の平均値	19	年				
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1	項目				
		根拠等: ③複数通信回線の確保							
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	4	ポイント				
		根拠等: ③清掃管理と設備管理手順書完備5)外部ガラス照明の清掃計							
12.6	20	合計							
4. 生物多様性／敷地									
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値					
適合									
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組による場合のポイント	1	ポイント				
		根拠等: 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: 対象植物確認し上記のいずれの外来生物を使用しない							
4.2対象外の時は点数を倍		4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生							
0.0	0	根拠等: 土壤汚染の要措置区域ではない 対象外(適用外)							
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性							
5.0	5	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		根拠等: 駅までの距離400m 5分の資料							
		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	リスクの合計数	1	種類				
		根拠等: 自然災害リスクの調査資料							
		(自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料)・リスク対策資料							
16.0	20	合計							
5. 屋内環境									
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値					
適合									
		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							
		根拠等: 空気環境測定の結果(1年分)							
3.7	5	5.1 屋光利用	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	19.3	%				
		根拠等: 開口率15%以上の計算資料							
3.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	0	種類				
		根拠等: 特になし							
1.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	-	m ²				
		根拠等: 自然換気開口は基準に満たない							
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7	m以上				
		根拠等: 天井高2.7m以上を確保し、眺望を十分確保できるACWを備える							
8.7	15	合計							



環境性能の特徴

- ・水の使用量実績値は上位分類を達成。
- ・新耐震基準を満たす。
- ・躯体の耐用年数65年と高耐用年数を確保。
- ・主要設備更新期間19年と高耐用年数を確保。
- ・公共交通機関(駅)から5分以下の立地などで利便性が高い。
- ・自然災害のリスクはほぼ無く・土壌汚染は無く、敷地の素地として高品質である。
- ・天井高さ2.7m以上・眺望の良い開口を確保し室内環境を向上。
- ・総合的には、既存オフィスビルとして高品質な建築物である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄