

| 建物概要 | | 敷地面積 | | 評価の段階 | |
|--------------|-------------------|--------|----------------------|----------|-------------|
| 建物名称 | 西五反田102ビル | 敷地面積 | 916 m ² | 評価の段階 | 運用段階評価 |
| 建設地 | 東京都品川区西五反田7丁目24-5 | 建築面積 | 772 m ² | 評価の実施日 | 2020年5月11日 |
| 用途地域 | 商業地域、防火地域 | 延床面積 | 6,411 m ² | 作成者 | 木村 賢悟 |
| 建物用途 | 事務所 | 階数 | 地上8F、地下1F | 不動産評価員番号 | ふ-000840-24 |
| 竣工年月 | 1988年1月28日 | 構造 | SRC造 | 確認日 | 2020年5月11日 |
| 直近の大規模改修実施年月 | なし | 平均居住人員 | 658 人 | 確認者 | 木村 賢悟 |
| | | 年間使用時間 | 2,500 時間/年 | 不動産評価員番号 | ふ-000840-24 |

| 評価結果 | | 指標 | |
|---------------------|----|-------------|------|
| 69.7 /100 (得点 / 満点) | 合計 | S ランク:★★★★★ | ≧ 78 |
| | | A ランク:★★★★ | ≧ 66 |
| | | 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 | 最大加点 | 必須項目 | 指標 | 評価値 |
|------|------|---|--------------|--|
| 適合 | 1 | 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 | | |
| 0.0 | 1 | 根拠等 省エネ基準クリア、年度目標、モニタリング資料、ベンチマーク資料 | 一次エネルギー(目標値) | 927.7 MJ/m ² ・年 |
| 25.0 | 25 | 1.1 使用・排出原単位(計算値) | 一次エネルギー(計画値) | 927.7 MJ/m ² ・年 |
| | | 根拠等 実績値との比較を行う。統計平均値は、1.676MJ/m ² 年より、928÷1.676=0.553≦0.60 | 二次エネルギー(*) | 95.0 kWh/m ² ・年 |
| | | | CO2排出量(*) | 48.0 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) | 927.7 MJ/m ² ・年 |
| | | 根拠等 実績値を使用 | 二次エネルギー(*) | 95.0 kWh/m ² ・年 |
| | | | CO2排出量(*) | 48.0 kg-CO ₂ /m ² ・年 |
| | 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 | - % |
| | | 根拠等 特になし | | |
| 33.0 | 35 | 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 | | |
| 1.0 | 5 | 2.1 水使用量(計算値) | 水使用量(目標値) | 483.0 L/m ² ・年 |
| | 0 | 根拠等 水計算ソフト結果による | 水使用量(計画値) | 1,394.4 L/m ² ・年 |
| 5.0 | 5 | 2.2 水使用量(仕様評価) | 評価しない | |
| | | 2.3 水使用量(実績値) | 水使用量(実績値) | 483.0 L/m ² ・年 |
| | | 根拠等 実績値を使用 | | |
| 6.0 | 10 | 合計 | | |

3. 資源利用/安全

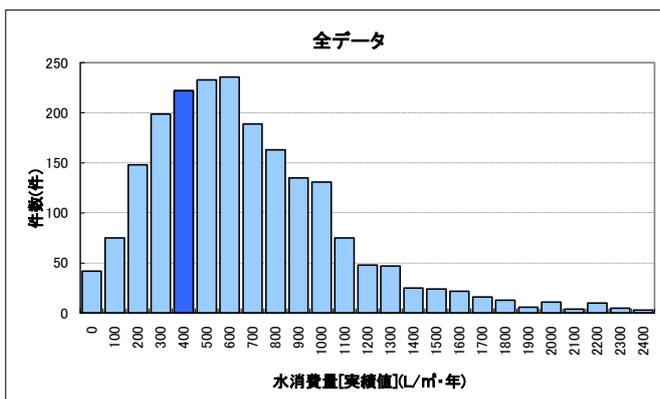
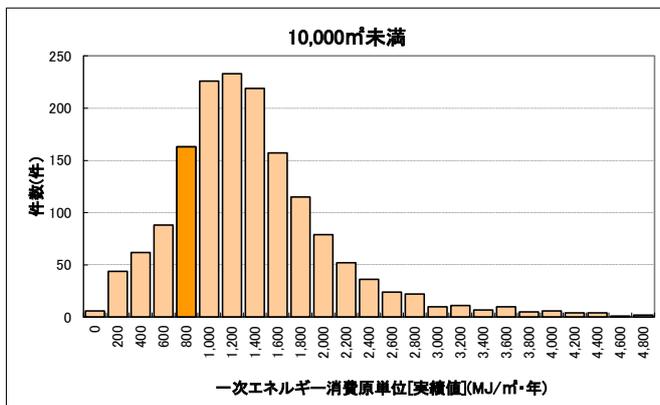
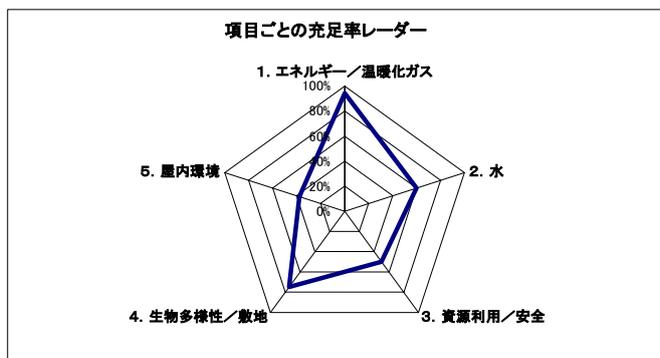
| 評価 | 最大加点 | 必須項目 | 指標 | 評価値 |
|------|------|---------------------------------|---------------------------|--------------------|
| 適合 | | 新耐震基準への適合またはIs値、If値 | | |
| 3.0 | 5 | 3.1 高耐震・免震等 | 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価 | |
| 3.0 | | 3.1.1 耐震性 | 根拠等 新耐震基準に適合している。 | なし |
| | | 3.1.2 免震・制震・制振性能 | 根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有している。 | |
| 2.0 | 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 | |
| | | ① 躯体材料 | 特になし | |
| | | ② 非構造材料 | 特になし | |
| | | 3.2.2 廃棄物処理抑制 | 評価しない | |
| 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 | 50 年 |
| | | 根拠等 建築基準法相当 | | |
| 2.0 | 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 | 4.1,3.4.2,3.4.3の平均 | |
| 4.0 | | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 | 根拠等 別途計算式による | 更新年数の平均値 23 年 |
| | | 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 0 項目 |
| | | 3.4.3 維持管理 | 根拠等 特になし | 維持管理に関する取組数 0 ポイント |
| 10.0 | 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 | | |
| 8.0 | 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 | 2 ポイント |
| | | 根拠等 外来種を使用していない。 | | |
| | | 根拠等 自然植生に配慮、ベンチの設置 | | |
| 0.0 | 0 | 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 | なし | |
| | | 根拠等 土壌汚染対策法の要措置区域にない。 | | |
| 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 | 駅に近接している。 | 鉄道駅またはバス停からの距離 7 分圏内 |
| | | 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 | |
| 2.0 | 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 リスク1種類(地震)、対策特になし。 | | |
| 15.0 | 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 | | |
| | | 根拠等 空気環境測定の実施記録有。 | | |
| 1.7 | 5 | 5.1 昼光利用 | 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 | |
| 1.0 | | 5.1.1 自然採光 | 開口率 | - % |
| | | 根拠等 開口率10%未満 | | |
| 3.0 | | 5.1.2 昼光利用設備 | 昼光利用設備 | 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 自然換気有効開口面積割合:1/50未満 | | |
| 3.0 | 5 | 5.3 眺望・視環境 | 天井高 | 2.6 m以上 |
| | | 根拠等 事務室の天井:2.6m | | |
| 5.7 | 15 | 合計 | | |



環境性能の特徴

- ・エネルギーの使用実績が統計データの上位範囲にあるため、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・東急池上線大崎広小路駅に近接する立地であり、また自然豊かな植栽により、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄