

建物概要			
建物名称	D'sVARIE本郷ビル	敷地面積	1,180 m ²
建設地	東京都文京区本郷一丁目24番1号	建築面積	841 m ²
用途地域	近隣商業地域、防火地域	延床面積	5,441 m ²
建物用途	事務所	階数	地上8F
竣工年月	1988年12月22日	構造	SRC造
近辺の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	165 人
		年間使用時間	2,500 時間/年
評価の段階	運用段階評価	評価の実施日	2021年12月3日
作成者	木村 賢悟	不動産評価員番号	ふ-000840-24
確認日	2021年12月3日	確認者	木村 賢悟
		不動産評価員番号	ふ-000840-24

評価結果			
71.0 /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			

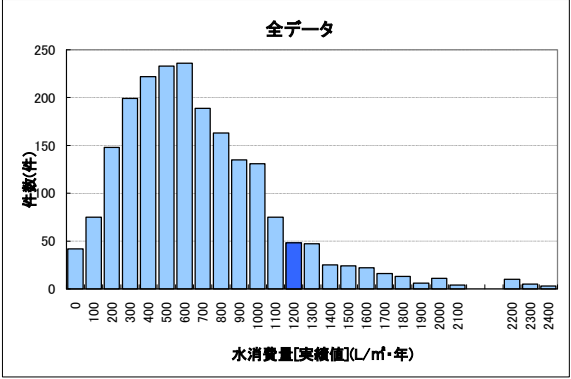
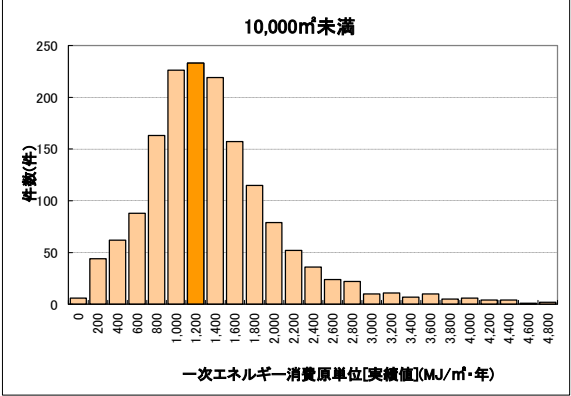
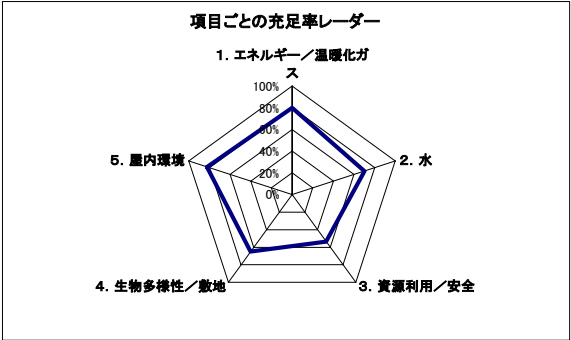
1. エネルギー/温暖化ガス			
評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値) 評価値
適合	0.0	根拠等 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値) 1,234 MJ/m ² ・年
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値) 1,234.1 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 126.5 kWh/m ² ・年 CO2排出量(*) 57.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値) 1,234.1 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 126.5 kWh/m ² ・年 CO2排出量(*) 57.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない
28.0	35	1.4 自然エネルギー	利用率 0.0 %
		根拠等 特になし	

2. 水			
評価	最大加点	必須項目	指標 評価値
適合	5.0	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) 975.0 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値) 432.0 L/m ² ・年
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない
7.0	10	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値) 1,242.0 L/m ² ・年
		根拠等 実績値を使用	

3. 資源利用/安全			
評価	最大加点	必須項目	指標 評価値
適合	3.0	根拠等 新耐震基準への適合またはIs値、If値	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	根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有している。
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 特になし
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する
3.0		3.2.1 再生材利用率	リサイクル材品目数(非構造材) 0 品目
1.0		① 躯体材料	特になし
1.0		② 非構造材料	特になし
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
1.7	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	更新年数の平均値 20 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数 0 項目
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数 0 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等 特になし
10.7	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	6.0	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	なし
6.0	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 1 ポイント
0.0	0	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	鉄道駅またはバス停からの距離 3 分圏内
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	駅に近接している。
2.0	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
13.0	20	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。	

5. 屋内環境			
評価	最大加点	必須項目	指標 評価値
適合	4.3	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	なし
5.0	5	5.1 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 自然採光	開口率 20.7 %
3.0		5.1.2 星光利用設備	星光利用設備 0 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積 44.7 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高 2.5 m以上
12.3	15	合計	
		根拠等 事務室の天井:2.56m	



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。
- ・地下鉄春日駅に近接する立地であり、地域の植生に配慮した緑地計画としていることで、生物多様性／敷地の項目で評価点を高めている。