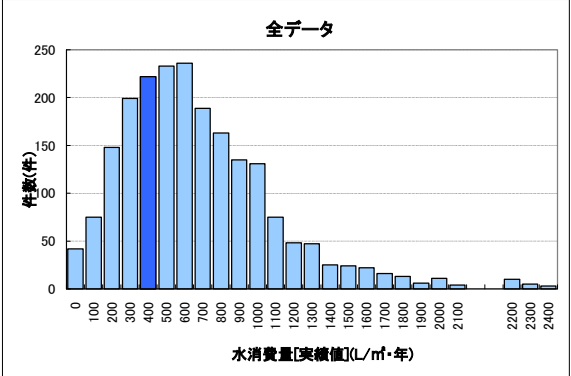
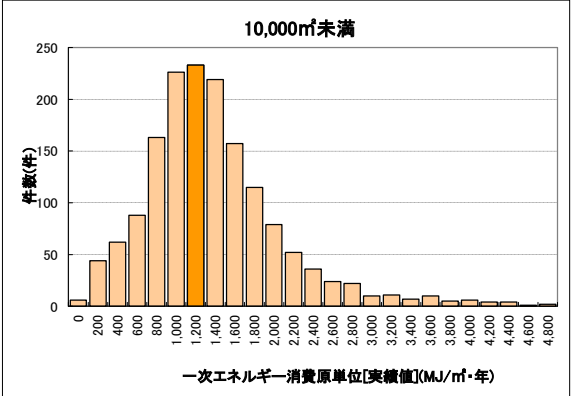
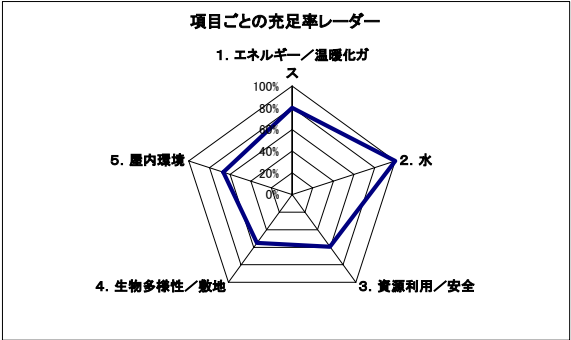


建物概要									
建物名称	D'sVARIE神田ビル	敷地面積	302 m ²	評価の段階	運用段階評価				
建設地	東京都千代田区神田西福田町4番地	建築面積	252 m ²	評価の実施日	2021年12月3日				
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,861 m ²	作成者	木村 賢悟				
建物用途	事務所	階数	地上8F	不動産評価員番号	ふ-000840-24				
竣工年月	1996年2月22日	構造	RC造	確認日	2021年12月3日				
近郊の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	119 人	確認者	木村 賢悟				
		年間使用時間	2,500 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000840-24				
評価結果									
70.9 /100 合計 (得点 / 満点)		★★★★★		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)	1.238	MJ/m ² ・年			
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	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(計画値)	1,237.6	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/㎡年より、1,238÷1,676=0.74≤0.76	二次エネルギー(*)	126.8	kWh/m ² ・年			
				CO2排出量(*)	58.0	kg-CO ₂ /m ² ・年			
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	実績値を使用	一次エネルギー(実績値)	1,237.6	MJ/m ² ・年			
		根拠等		二次エネルギー(*)	126.8	kWh/m ² ・年			
				CO2排出量(*)	58.0	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							
		根拠等	特になし	利用率	0.0	%			
28.0	35	合計							
2. 水									
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値					
適合		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)	425.0	L/m ² ・年			
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	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資料	水使用量(計画値)	424.0	L/m ² ・年			
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない						
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	実績値を使用	水使用量(実績値)	425.0	L/m ² ・年			
		根拠等							
10.0	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		根拠等	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	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	特になし						
3.0	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	① 躯体材料 特になし ② 非構造材料 ビニルタイル(便所床:タジマ ナポリライムストーン)	リサイクル材品目数(非構造材)	1	品目			
3.0		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				
1.9	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						
3.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	別途計算式による	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	特になし	自給率向上の取組数	0	項目			
2.0		3.4.3 維持管理	清掃・設備点検の頻度設定がされている。	維持管理に関する取組数	3	ポイント			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	特になし						
		根拠等							
11.9	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		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						
4.0	10	4.1 生物多様性の向上	外来種を使用していない。						
[4.2対象外の時は点数を倍]	0.0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント	0	ポイント				
[対策不要は対象外]	5.0	4.3 公共交通機関の接近性	なし						
5.0	5	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	4	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	2	種類				
		根拠等	リスク2種類(地震、洪水)、対策特になし。						
11.0	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		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						
3.0	5	5.1 昼光利用	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10%以上15%未満	開口率	12.5	%			
3.0		5.1.2 昼光利用設備	特になし	昼光利用設備	0	種類			
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効面積率:1/30以上	自然換気有効開口面積	9.2	㎡			
3.0	5	5.3 眺望・視環境	事務室の天井:2.6m	天井高	2.5	m以上			
		根拠等							
10.0	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。また、便所改修工事の実施により節水型器具を採用しており、水使用量削減に配慮している。
- ・JR神田駅に近接する立地であり、生物多様性／敷地の項目で評価点を高めている。