

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	T&G浜松町ビル	敷地面積	455.63 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区芝大門2丁目12番10号	建築面積	374.21 m ²	評価の実施日	2024年2月28日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	3,447.73 m ²	作成者	後藤 早貴
建物用途	事務所	階数	地上9階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-001305-28
竣工年月	1988年12月21日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	80 人	確認者	
		年間使用時間	3,324 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		指標	
81.8 /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	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 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		
1.0	加算1	根拠等: 実績値レベル4。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)	1,321.0 MJ/m ² ・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,334.4 MJ/m ² ・年
		根拠等: C/S=1,334.4/1,676.0=0.796	二次エネルギー(*)	136.7 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	69.6 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)	1,334.4 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)	136.7 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	69.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.509として算出		
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	0.0 %
		根拠等: 自然エネルギーなし		
28.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	278.5 L/m ² ・年
		根拠等: 目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(計画値)	205.9 L/m ² ・年
		根拠等: 水計算ソフトによる		
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)	水使用量(実績値)	281.3 L/m ² ・年
		根拠等: 2022/4-2023/3実績値		
10.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

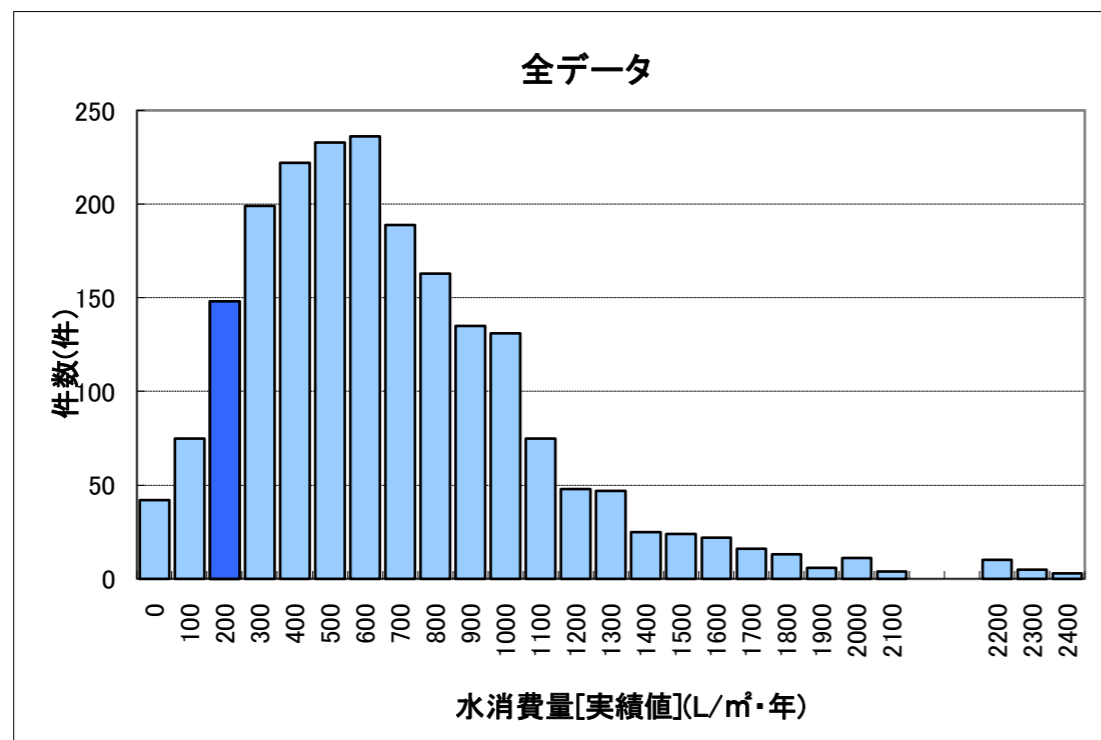
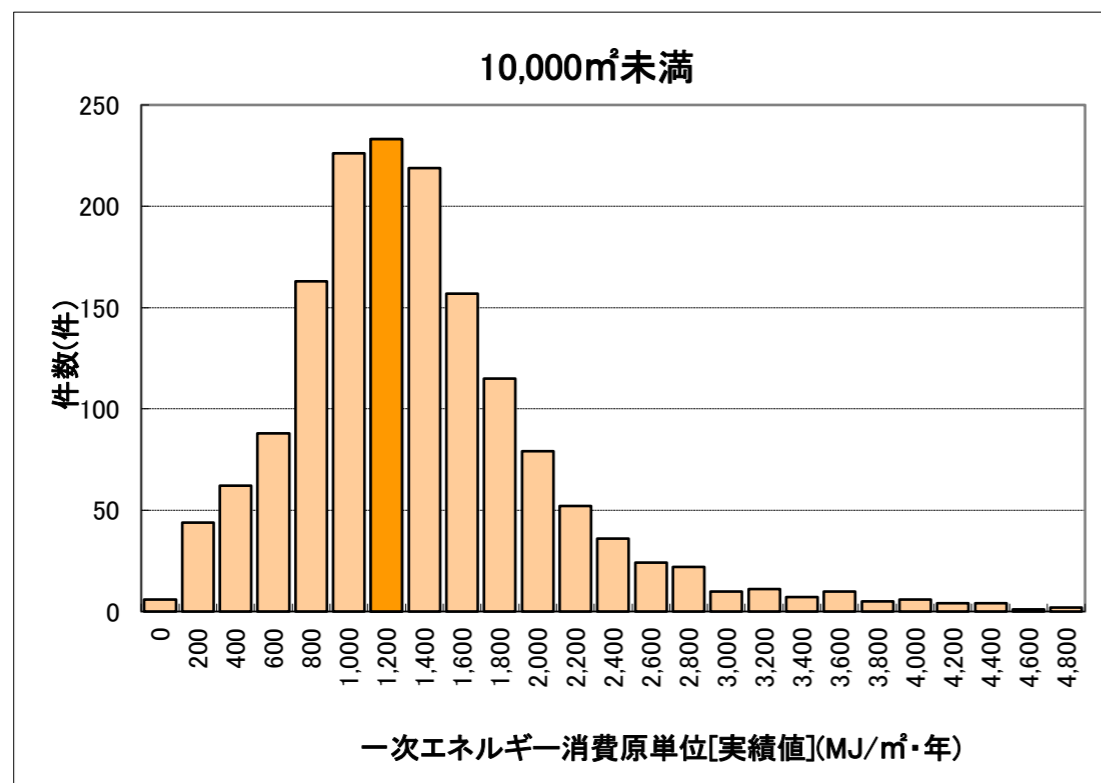
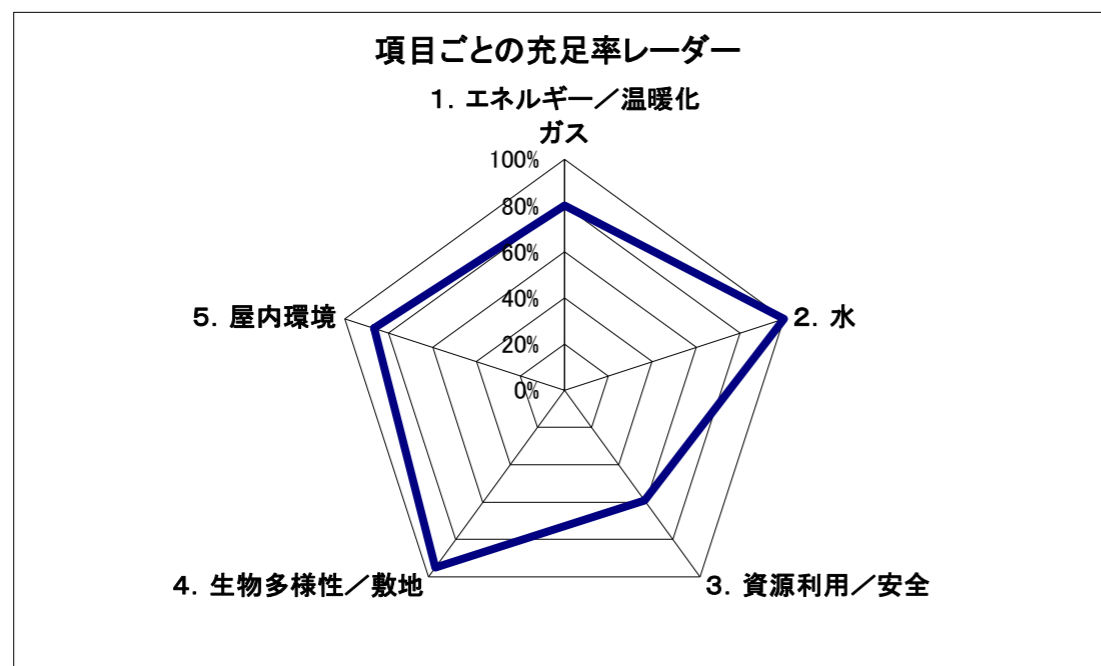
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等: 1988年築、新耐震基準に適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
		根拠等: 揺れを抑える装置を導入していない		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	導入なし	
		② 非構造材料	岩綿吸音板使用	リサイクル材目数(非構造材) 1 品目
3.0	5	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+今後の想定耐用年数	
		根拠等: 品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.8	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/バリアフリー		
4.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	24 年
		根拠等: 受変電25、水槽30、ポンプ類20、空調20		
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
		根拠等: 取組みなし		
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等: (1),(2),(3),(4),(5),(6),(7)について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	評価しない	
		根拠等: 基準を満たしていない		
11.8	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 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		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等: 自ら導入していない。		
0.0	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数	3 ポイント
		根拠等: (1),(2),(5)について取り組み		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし	
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	8 分圏内
		根拠等: 都営三田線・大江戸線 大門駅から徒歩5分		
4.0	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	
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1 種類
		根拠等: 地震動:対策なし		
19.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
5.0	5	5.1 昼光利用	なし	
5.0		5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		根拠等: 開口率計算	開口率	21.0 %
5.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	2 種類
		根拠等: ハイサイドライト、トップライトあり		
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	18.6 m ²
		根拠等: 開口率計算。1/12.9≧1/15		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5 m以上
		根拠等: 天井高2.55m、窓あり		
13.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・高い節水性能
- ・維持管理に積極的に取組み
- ・生物多様性の向上に積極的に取組み
- ・自然採光・昼光利用設備・自然換気性能による良好な屋内環境