

| 建物概要 | | 評価の段階 | |
|--------------|-------------------------|----------|-------------|
| 建物名称 | 栄センタービル(事務所部分) | 評価の段階 | 運用段階評価 |
| 建設地 | 愛知県名古屋市中区栄三丁目13番20号 | 評価の実施日 | 2024年2月7日 |
| 用途地域 | 商業地域(防火地域) | 作成者 | 成田 まゆみ |
| 建物用途 | 事務所 | 不動産評価員番号 | ふ-000924-26 |
| 竣工年月 | 1995年3月22日 | 確認日 | |
| 直近の大規模改修実施年月 | | 確認者 | |
| 敷地面積 | 1,117.01 m ² | 不動産評価員番号 | |
| 建築面積 | 893.19 m ² | | |
| 延床面積 | 7,004.27 m ² | | |
| 階数 | 地上8階 地下1階 | | |
| 構造 | SRC造、一部S造 | | |
| 平均居住人員 | 600 人 | | |
| 年間使用時間 | 2,880 時間/年 | | |

| 評価結果 | | 指標 | |
|---------------------|----|--------------|------|
| 78.4 /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 | 最大加算点 | 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 | 加算点 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) | 1,196.7 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) | 1,208.8 MJ/m ² ・年 |
| | | 根拠等: C/S=1208.8/1676=0.721 | 二次エネルギー(*) | 123.9 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(*) | 37.0 kg-CO ₂ /m ² ・年 |
| | | CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.299として算出 | | |
| 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) | 1,208.8 MJ/m ² ・年 |
| | | 根拠等: 2022/5-2023/4実績値 | 二次エネルギー(*) | 123.9 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(*) | 37.0 kg-CO ₂ /m ² ・年 |
| | | CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.299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 | | |
| 29.0 | 35 | 合計 | | |

2. 水

| 評価 | 最大加算点 | 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 | | |
| 4.0 | 5 | 2.1 水使用量(計算値) | 水使用量(目標値) | 858.6 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) | 684.5 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 | |
| 3.0 | 5 | 2.3 水使用量(実績値) | 水使用量(実績値) | 858.6 L/m ² ・年 |
| | | 根拠等: 2022/5-2023/4実績値 | | |
| 7.0 | 10 | 合計 | | |

3. 資源利用/安全

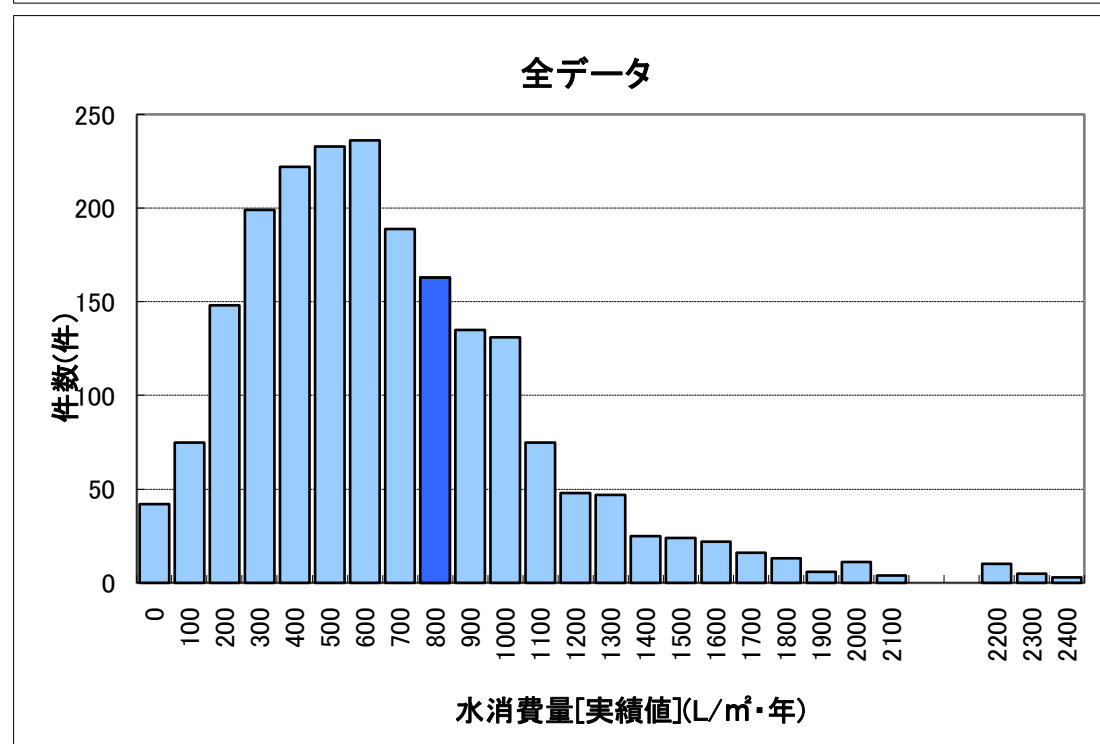
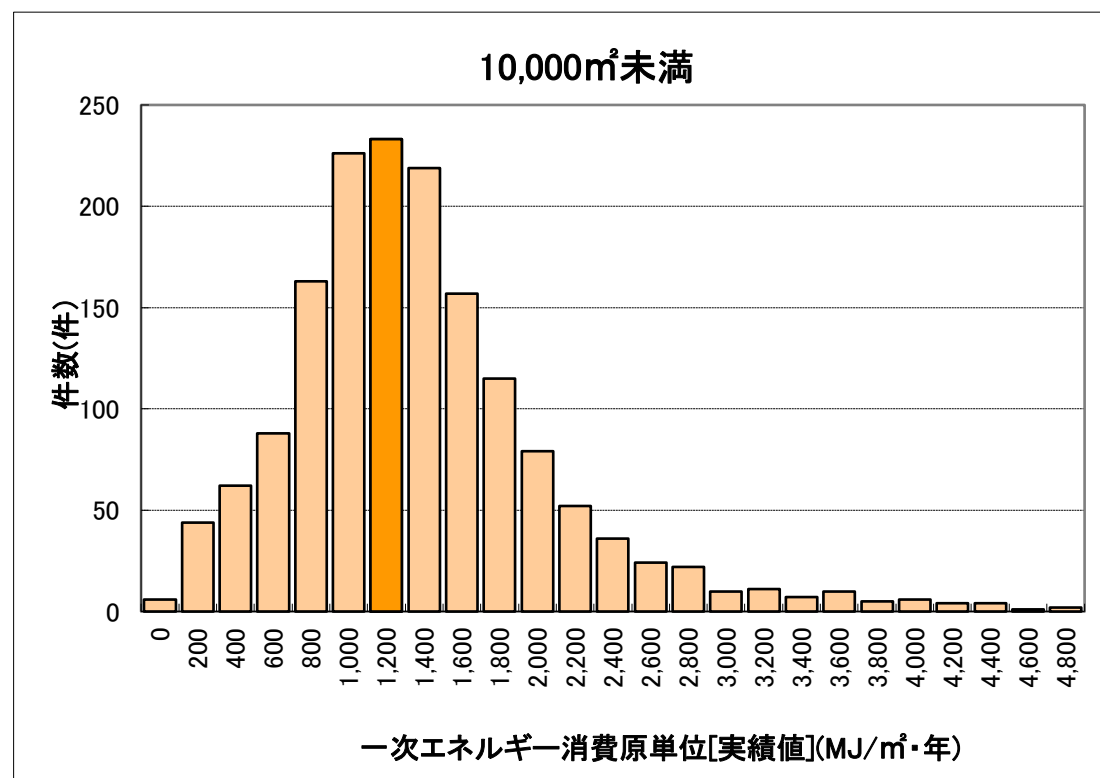
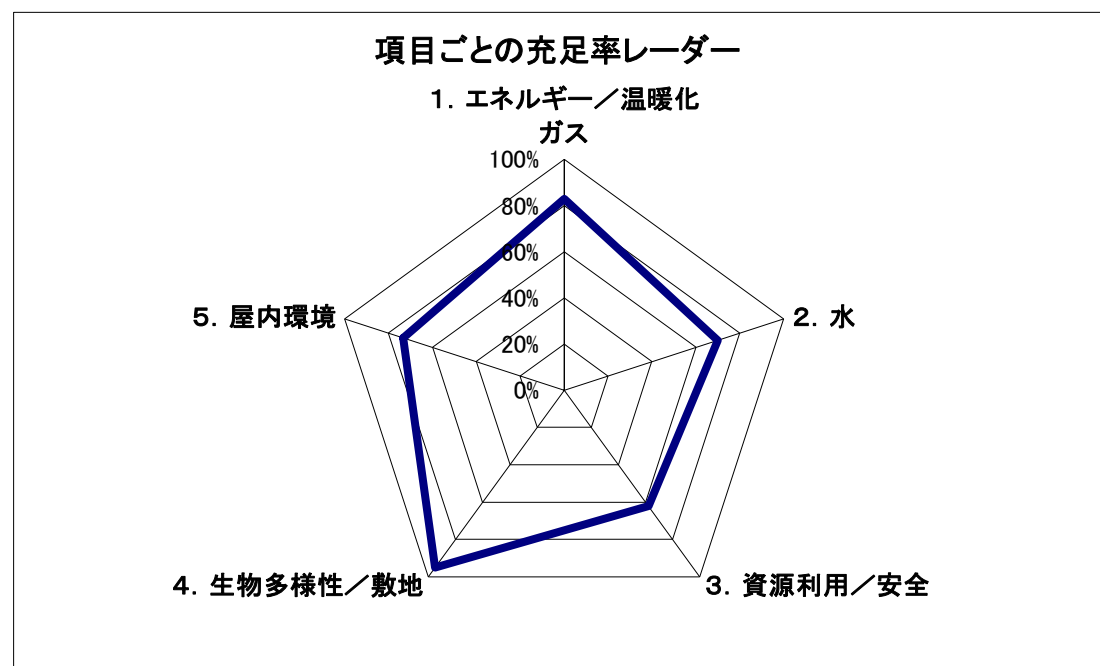
| 評価 | 最大加算点 | 必須項目 | 指標 | 評価値 |
|------|-------|--|----------------------------|---------------------|
| 適合 | | 必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値 | | |
| 3.0 | 5 | 3.1 高耐震・免震等 | なし | |
| 3.0 | | 根拠等: 1995年築、新耐震基準に適合 | | |
| | | 3.1.1 耐震性 | 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価 | |
| | | 根拠等: 建築基準法に準拠 | | |
| 3.0 | | 3.1.2 免震・制震・制振性能 | | |
| | | 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 | | |
| | | 3.2.1 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 | |
| 3.0 | | ② 非構造材料 | ビニル床材を使用 | リサイクル材目数(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+今後の想定耐用年数 | 61 年 |
| | | 根拠等: 品確法の等級2相当 | 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 | |
| 2.4 | 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 | | |
| 3.8 | | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 | 更新年数の平均値 | 21 年 |
| | | 根拠等: 受変電25、非発25、ポンプ類20、空調15 | | |
| 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 | 項目 |
| | | 根拠等: 取組みなし | | |
| 4.0 | | 3.4.3 維持管理 | 維持管理に関する取組数 | 11 ポイント |
| | | 根拠等: (1),(2),(3),(4),(5),(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 | | |
| 12.4 | 20 | 合計 | | |

4. 生物多様性/敷地

| 評価 | 最大加算点 | 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取組による場合のポイント数 | 4 ポイント |
| | | 根拠等: (1),(2),(3),(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: 名古屋市営地下鉄東山線・名城線 栄駅から徒歩7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 | 2 種類 |
| | | 根拠等: 液状化・地震動対策あり | | |
| 19.0 | 20 | 合計 | | |

5. 屋内環境

| 評価 | 最大加算点 | 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 | | |
| 4.0 | 5 | 5.1 昼光利用 | なし | |
| 4.0 | | 根拠等: 建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度と二酸化炭素について基準外の箇所があるが、加湿器の設置、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。 | | |
| | | 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 | 17.1 % |
| 4.0 | | 5.1.2 昼光利用設備 | 昼光利用設備 | 1 種類 |
| | | 根拠等: ハイサイドライトあり | | |
| 4.0 | 5 | 5.2 自然換気性能 | 自然換気有効開口面積 | 54.4 m ² |
| | | 根拠等: 開口率計算。1/15.1≧1/30 | | |
| 3.0 | 5 | 5.3 眺望・視環境 | 天井高 | 2.5 m以上 |
| | | 根拠等: 天井高2.5m、窓あり | | |
| 11.0 | 15 | 合計 | | |



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネに取り組み。
- ・生物多様性の向上に資する植栽計画としている。
- ・公共交通機関に至近。