

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	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)	1,196.7 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)		
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	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)		
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

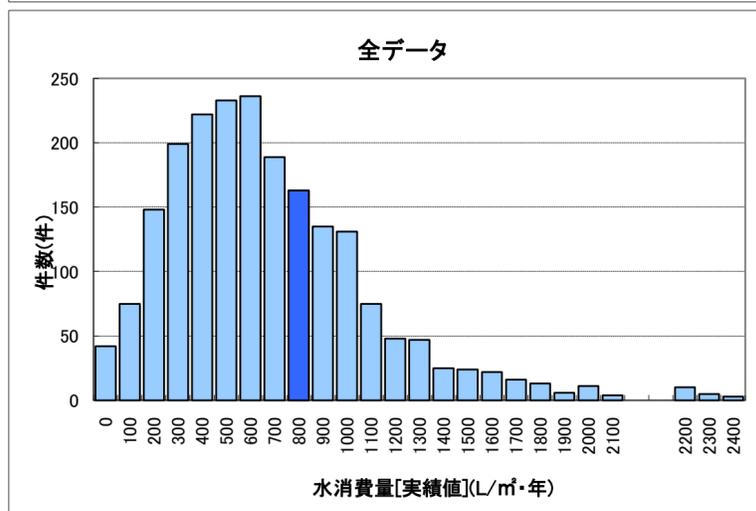
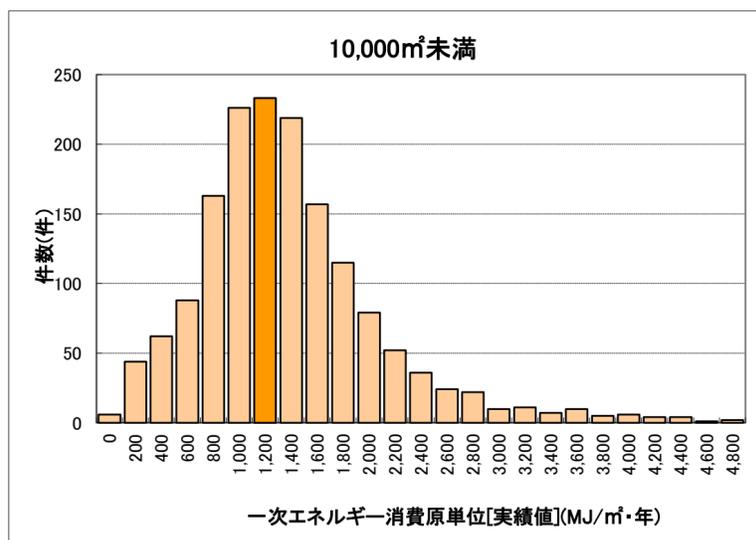
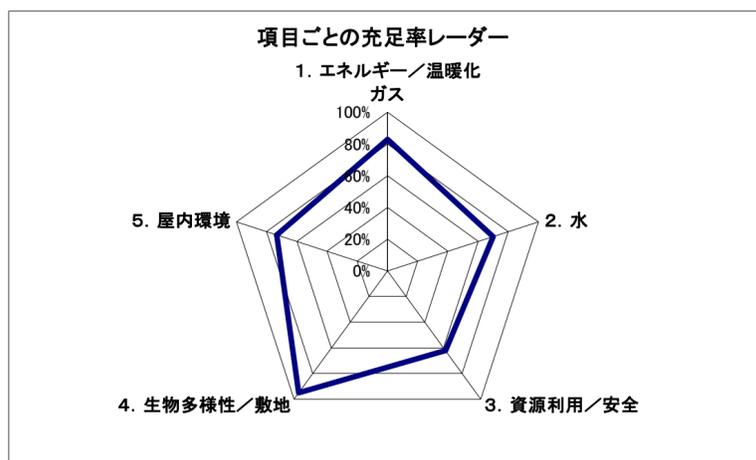
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 1995年築、新耐震基準に適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	導入なし	
3.0		② 非構造材料	ビニル床材を使用	リサイクル材目数(非構造材) 1 品目
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等: 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		
		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	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		
		根拠等: 評価しない		
4.0	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: 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	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		5.1.1 自然採光	開口率	17.1 %
		根拠等: 開口率計算		
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。