

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	芝256スクエアビル	敷地面積	2,228.01 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区芝2-5-6	建築面積	1,162.44 m ²	評価の実施日	2024年2月29日
用途地域	近隣商業地域・商業地域(防火地域)	延床面積	10,486.33 m ²	作成者	村田 有里子
建物用途	事務所	階数	地上8階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000987-26
竣工年月	1987年8月18日	構造	SRC・一部RC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	700 人	確認者	
		年間使用時間	4,680 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧	78
77.2 /100	合計	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)		★★★★★		≧	60
		★★★★★		≧	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		: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	1	根拠等:実績レベル5。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)	1,383.5 MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,397.5 MJ/m ² ・年
		根拠等: C/S=1397.5/2068=0.676	二次エネルギー(*)	143.2 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(*)	65.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,397.5 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)	143.2 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(*)	65.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457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		
32.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
3.0	5	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(目標値)	524.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	864.9 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	
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	524.0 L/m ² ・年
		根拠等: 2022/4-2023/3実績値		
7.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

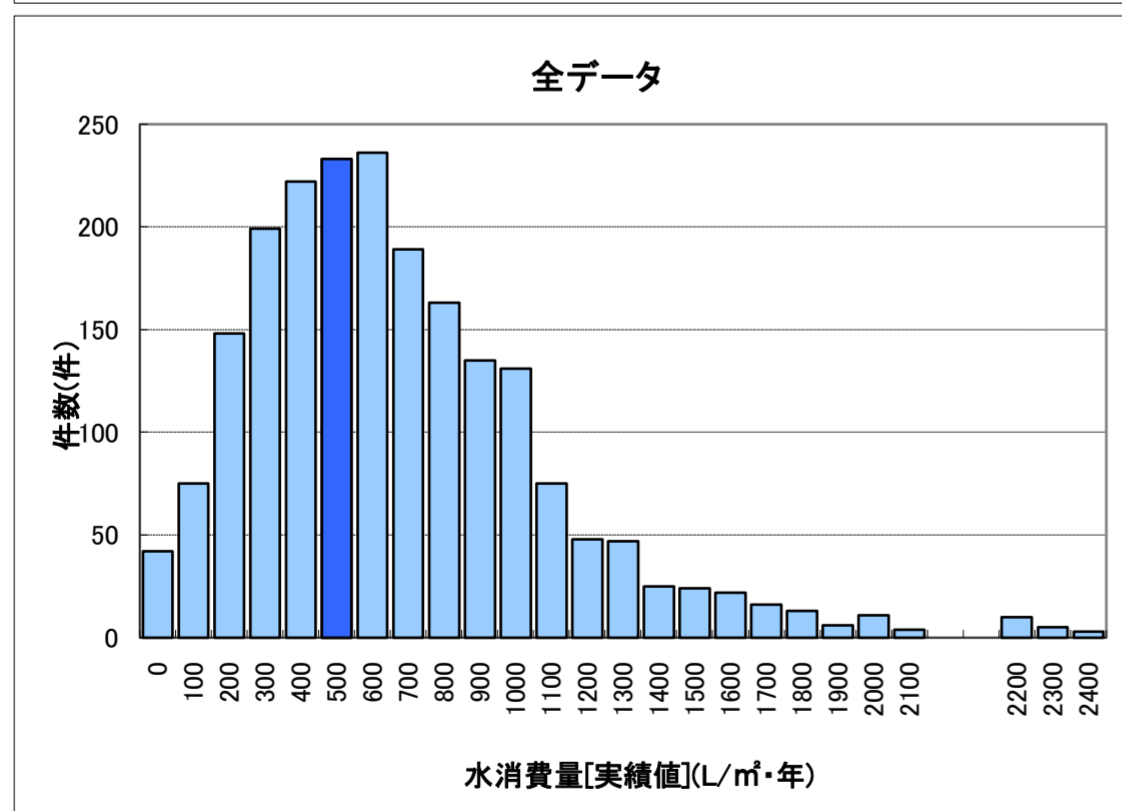
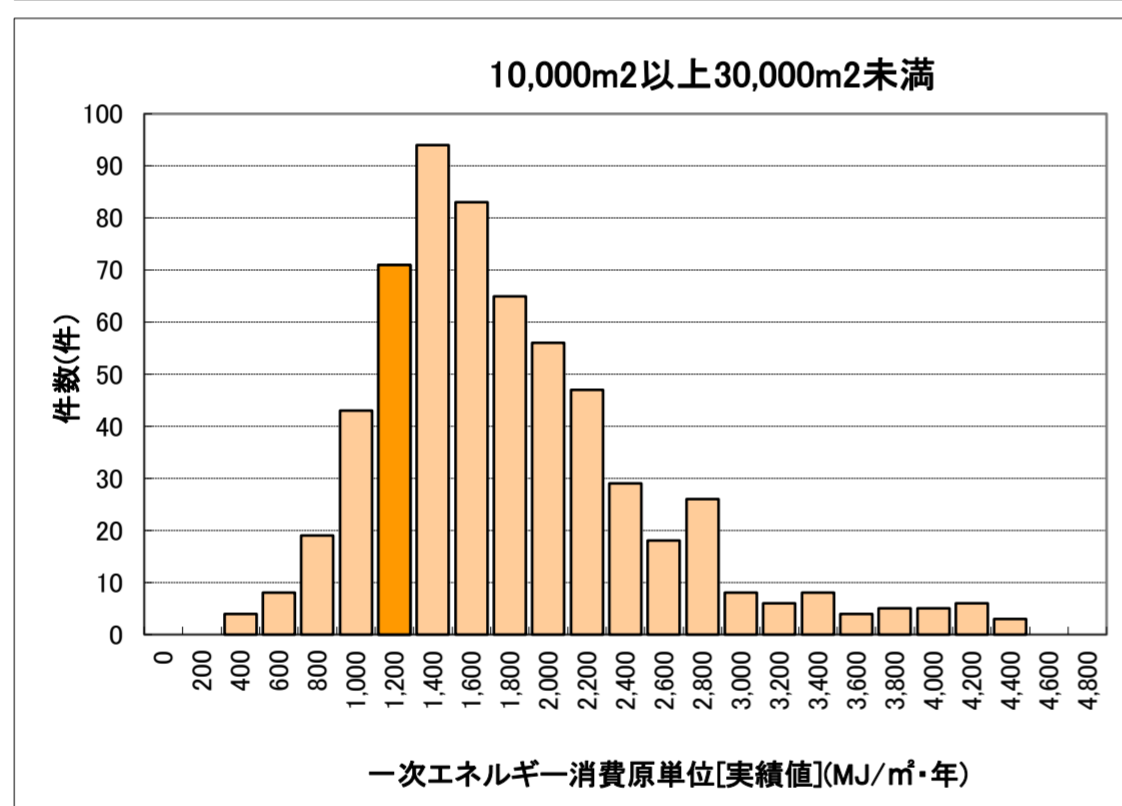
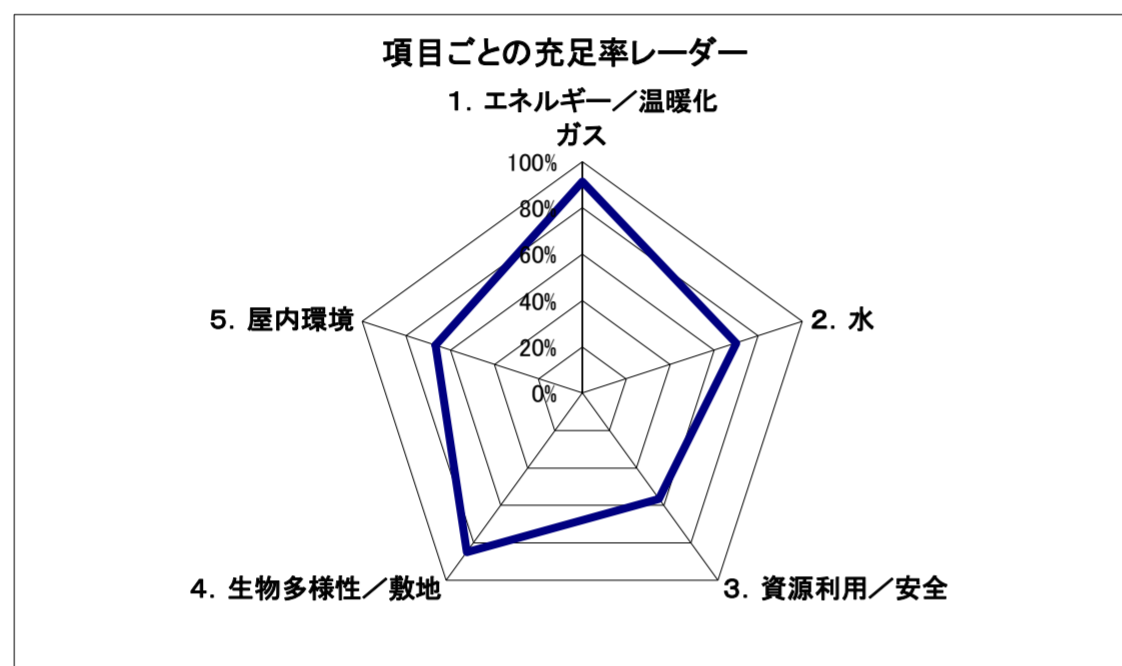
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等:1987年築、新耐震基準に適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 揺れを抑える装置を導入していない		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料	導入なし	
		② 非構造材料	導入なし	
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
1.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	65 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	
2.2	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	更新年数の平均値	23 年
4.2		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	23 年
		根拠等: 変電25、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調20、ボイラー15		
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等: 3)について取り組み		
		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	3 ポイント
		根拠等: 2),4)について取り組み		
		3.4.4 バリアフリー対策	基準を満たしていない	
1.0		根拠等: 基準を満たしていない		
11.2	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		: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		
		根拠等: 特定外来生物・未判定外来生物は自ら導入しない方針。生態系被害防止外来種については適切な利用を行う方針であり、現状1種類類存するが、適切な管理を行っている。	なし	
10.0	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数	4 ポイント
		根拠等: 1),2),3),5)について取り組み		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし	
		根拠等: 要措置区域に該当しない		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
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 芝公園駅から徒歩3分		
		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	3 種類
		根拠等: 地震動:対策あり、水害・津波:対策なし		
17.0	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		:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
		根拠等: 建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度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。	なし	
2.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
1.0		5.1.1 自然採光	開口率	9.5 %
		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		
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	75.8 m ²
		根拠等: 開口率計算。1/12.8≧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2.6m、窓あり		
10.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・竣工後約37年を経過するが、適切な設備更新・管理が行われており高い省エネ性能を有する
- ・生物多様性につき複数の在来種の導入など配慮が行われている
- ・公共交通機関への接近性に優れる
- ・執務室に開口可能な窓があり自然換気性能が高い