

建物概要		指標		評価	
建物名称	西五反田102ビル	敷地面積	916 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区西五反田7丁目24-5	建築面積	772 m ²	評価の実施日	2020年5月11日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	6,411 m ²	作成者	木村 賢悟
建物用途	事務所	階数	地上8F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-000840-24
竣工年月	1988年1月28日	構造	SRC造	確認日	2020年5月11日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	658 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		指標		評価値	
69.7 /100	合計	S ランク:★★★★★	≥	78	
(得点 / 満点)		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	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		
0.0	1	根拠等: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(目標値)	927.7 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	927.7 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/m ² 年より、928÷1.676=0.553≤0.60	二次エネルギー(*)	95.0 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	48.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
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)	927.7 MJ/m ² ・年
		根拠等:実績値を使用	二次エネルギー(*)	95.0 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	48.0 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	- %
33.0	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		
1.0	5	根拠等: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(目標値)	483.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	1,394.4 L/m ² ・年
		根拠等:水計算ソフト結果による		
		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)	483.0 L/m ² ・年
		根拠等:実績値を使用		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

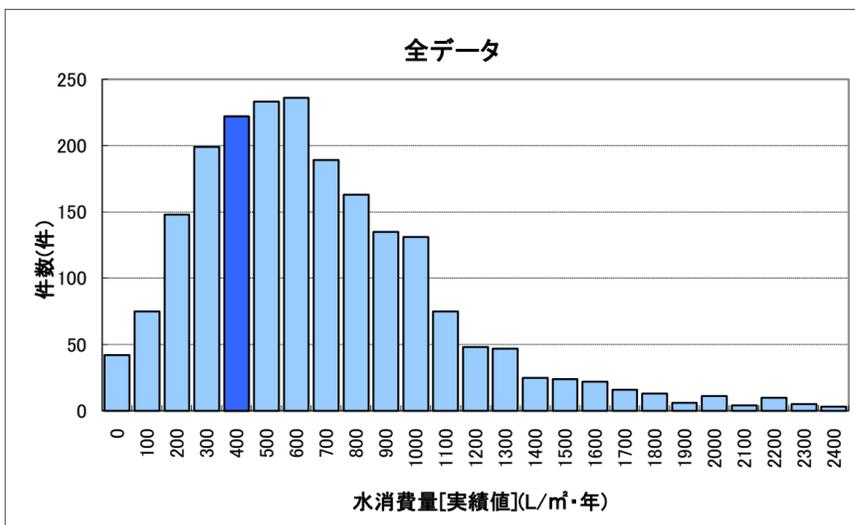
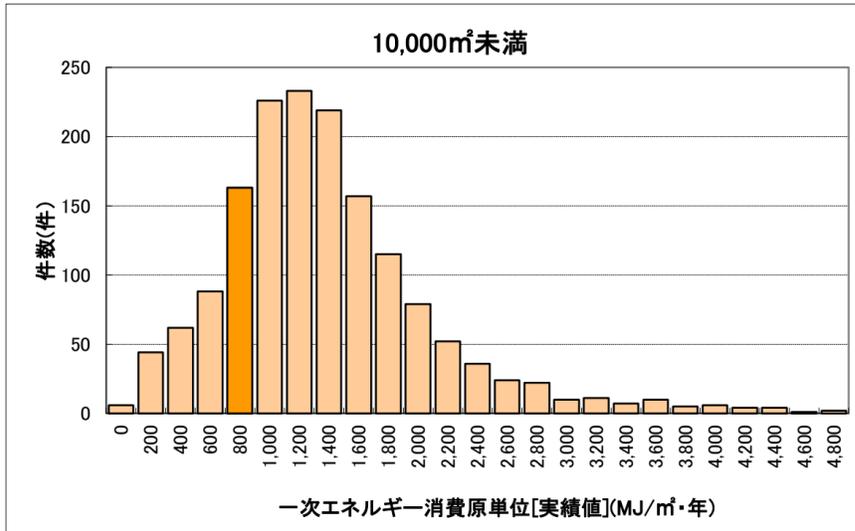
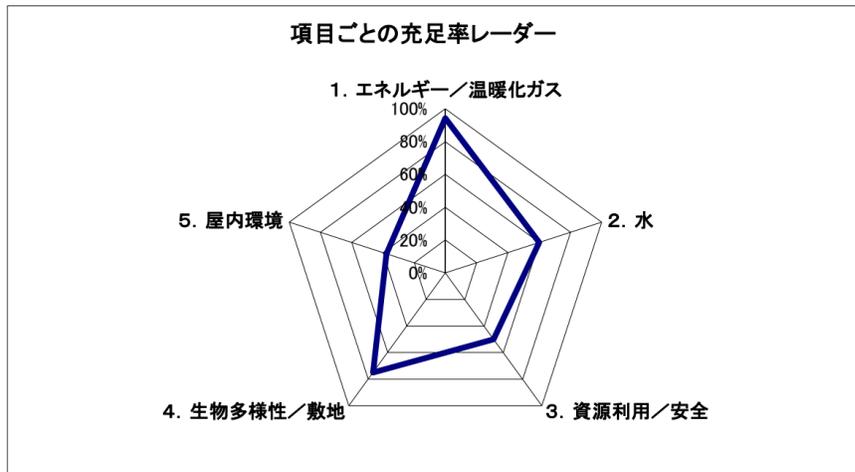
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等:新耐震基準に適合している。	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等:建築基準法に定められた耐震性を有している。		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等:特になし		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	特になし	
		② 非構造材料	特になし	
1.0		リサイクル材目数(非構造材)	0	品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	50 年
		根拠等:建築基準法相当		
2.0	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	
4.0		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:別途計算式による		
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:特になし		
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	0 ポイント
		根拠等:特になし		
10.0	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:外来種を使用していない。	なし	
8.0	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	2 ポイント
		根拠等:自然植生に配慮、ベンチの設置		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等:土壌汚染対策法の要措置区域にない。		
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	7 分圏内
		根拠等:駅に近接している。		
		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	1 種類
		根拠等:リスク1種類(地震)、対策特になし。		
15.0	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:空気環境測定の実施記録有。	なし	
1.7	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	- %
		根拠等:開口率10%未満		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等:特になし		
1.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	m ²
		根拠等:自然換気有効開口面積割合:1/50未満		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.6 m以上
		根拠等:事務室の天井:2.6m		
5.7	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。
- ・東急池上線大崎広小路駅に近接する立地であり、また自然豊かな植栽により、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄