

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	D'sVARIE神田ビル	敷地面積	302 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区神田西福田町4番地	建築面積	252 m ²	評価の実施日	2021年12月3日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,861 m ²	作成者	木村 賢悟
建物用途	事務所	階数	地上8F	不動産評価員番号	ふ-000840-24
竣工年月	1996年2月22日	構造	RC造	確認日	2021年12月3日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	119 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		S ランク:★★★★★		≧ 78	
70.9	/100	合計	★★★★★	A ランク:★★★★	≧ 66
(得点 / 満点)			★★★★	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

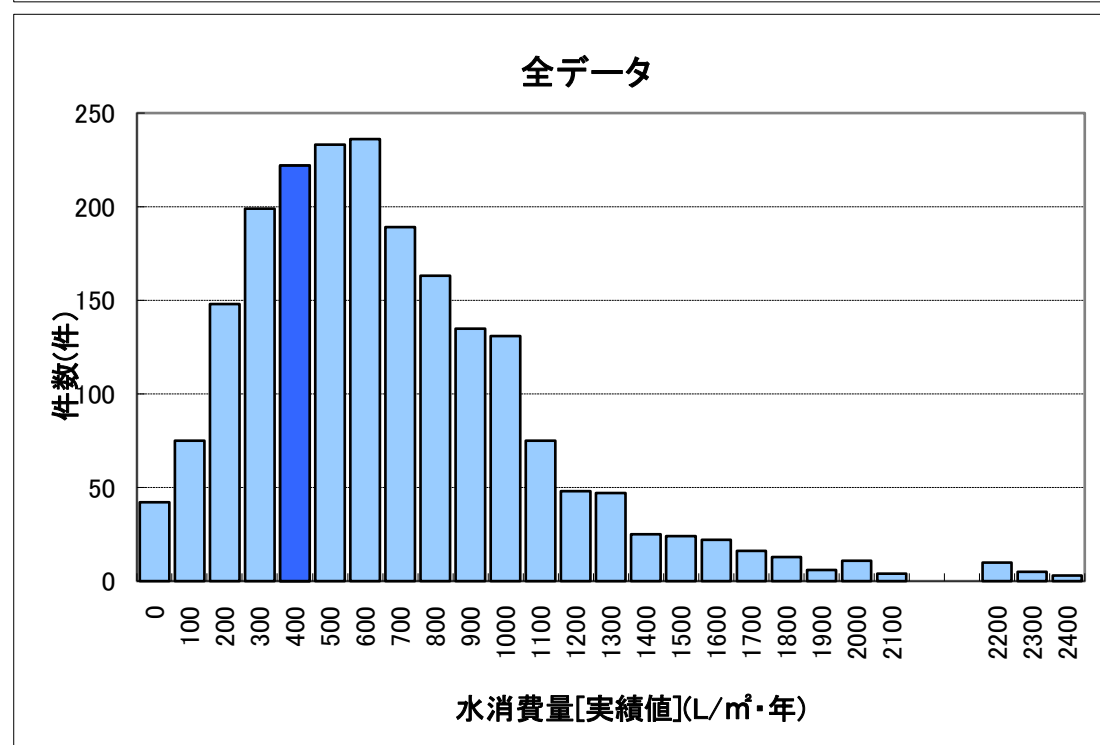
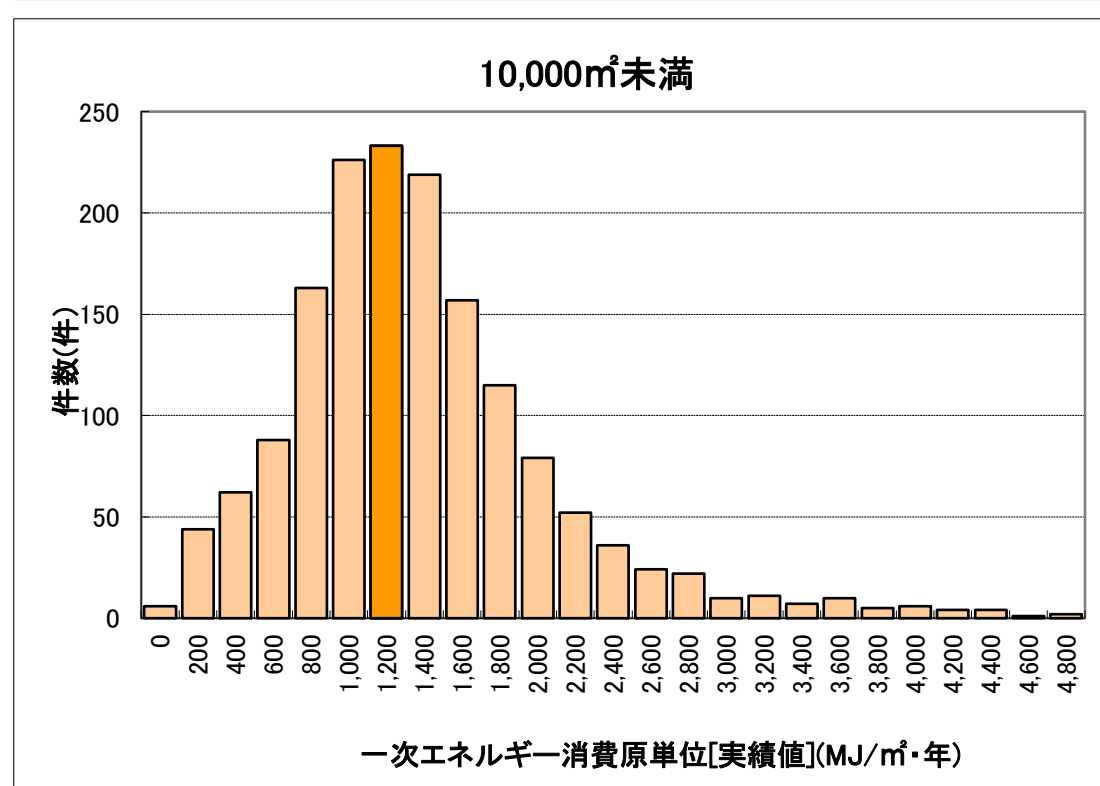
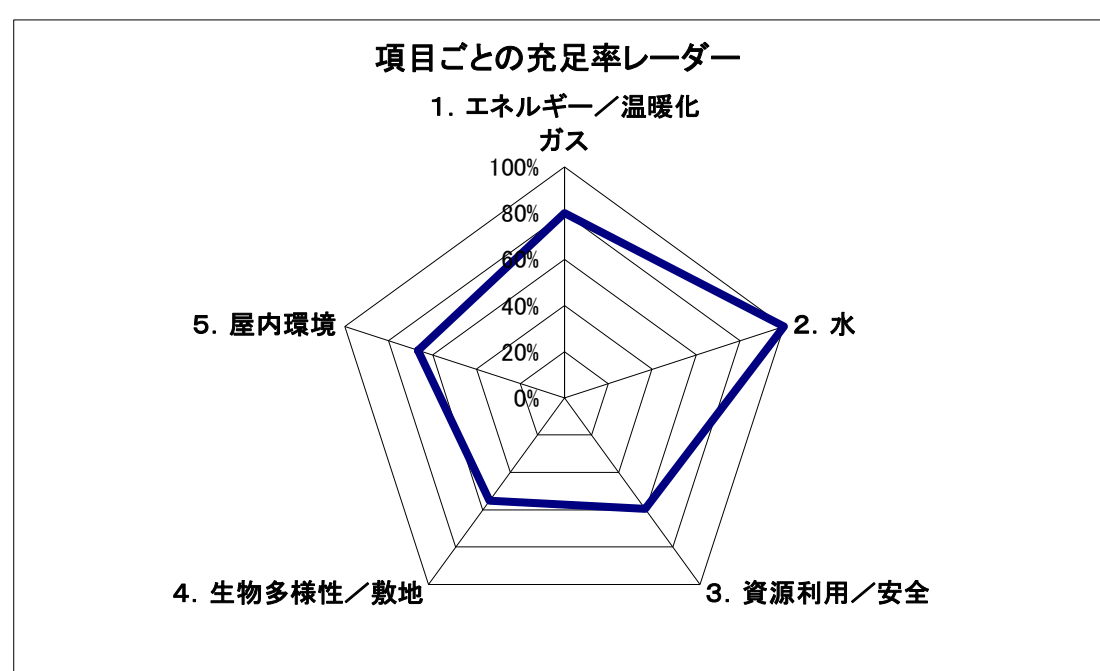
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,238 MJ/m ² ・年
0.0	1	根拠等	省エネ基準クリア、年度目標、モニタリング資料、ベンチマーク資料	一次エネルギー(計画値)	1,237.6 MJ/m ² ・年
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値との比較を行う。 統計平均値は、1,676MJ/m ² 年より、1,238÷1,676=0.74≦0.76	二次エネルギー(*)	126.8 kWh/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	実績値を使用	CO2排出量(*)	58.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
0		1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	一次エネルギー(実績値)	1,237.6 MJ/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	二次エネルギー(*)	126.8 kWh/m ² ・年
		根拠等	特になし	CO2排出量(*)	58.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
28.0	35	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	425.0 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	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(計画値)	424.0 L/m ² ・年
0		2.2 水使用量(仕様評価)	水計算ソフト結果による		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	実績値を使用	水使用量(実績値)	425.0 L/m ² ・年
10.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	: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	新耐震基準に適合している。	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		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法に定められた耐震性を有している。		
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	特になし		
3.0		② 非構造材料	ビニルタイル(便所床:タジマ ナポリライムストーン)	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
4.0		3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等 ERより	経過年数+今後の想定耐用年	65 年
1.9	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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
3.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	別途計算式による	更新年数の平均値	20 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	特になし	自給率向上の取組数	0 項目
2.0		3.4.3 維持管理	清掃・設備点検の頻度設定がされている。	維持管理に関する取組数	3 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	特になし		
11.9	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	: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		
4.0	10	4.1 生物多様性の向上	外来種を使用していない。	なし	
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	0	ポイント
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	駅に近接している。	鉄道駅またはバス停からの距離	4 分圏内
2.0	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		
2.0		4.4 自然災害リスク対策	リスク2種類(地震、洪水)、対策特になし。	リスクの合計数	2 種類
11.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
3.0	5	5.1 屋光利用	質問票にて確認。適切に管理されている。	なし	
3.0		5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.2 屋光利用設備	開口率10%以上15%未満	開口率	12.5 %
4.0	5	5.2 自然換気性能	特になし	屋光利用設備	0 種類
3.0	5	5.3 眺望・視環境	自然換気有効面積率:1/30以上	自然換気有効開口面積	9.2 m ²
10.0	15	合計	事務室の天井:2.6m	天井高	2.5 m以上



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。また、便所改修工事の実施により節水型器具を採用しており、水使用量削減に配慮している。
- ・JR神田駅に近接する立地であり、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。