

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	Dプロジェクト江東辰巳	敷地面積	8,814 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都江東区辰巳3-9-14	建築面積	4,786 m ²	評価の実施日	2022年1月13日
用途地域	準工業地域	延床面積	26,854 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	倉庫	階数	地上6F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2019年10月29日	構造	SRC造	確認日	2022年1月13日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		確認者	橋 健太郎
		年間使用時間		不動産評価員番号	ふ-000994-26

評価結果		S ランク: ★★★★★ ≥		78
82.7 /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	最大加算点	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	加算点 1	根拠等: グリーンリース契約を締結しテナントと共同で省エネの取組を実施	一次エネルギー(目標値)	
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	
		根拠等: BEIm=0.54	二次エネルギー(*)	
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	
		根拠等: 水道光熱費23,672,166円/年	水道光熱費	881.5 円/m ² ・年
5.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	5.0 項目
		根拠等: 省エネ計算対象外の倉庫エリア等	利用率	0.0 %
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 屋根断熱 外壁断熱 LED 空調省エネ マテハン省エネ		
		根拠等: 自然エネルギーの導入無し		
32.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算点	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		
	0	根拠等: 月毎に使用量を表に取り纏め増減を比較することができる。	水使用量(目標値)	
8.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	
		2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等: 1)節水型水栓 2)節水型トイレ 5)擬音装置付きトイレ		
	0	2.3 水使用量(実績値)		
8.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

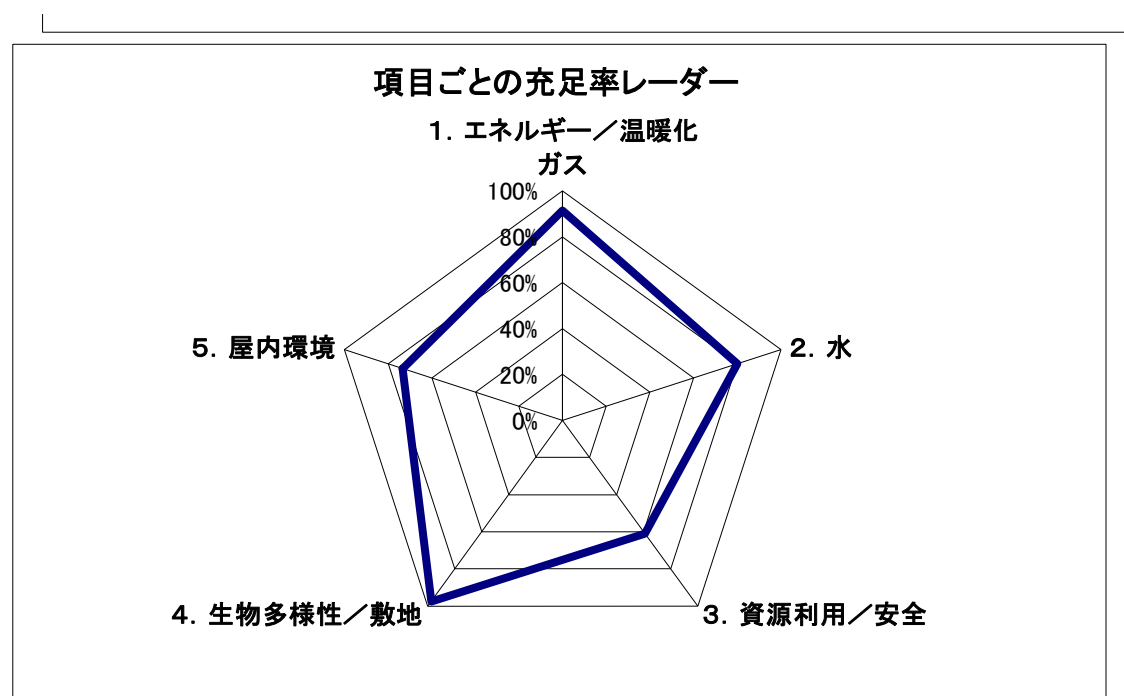
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 新耐震基準適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等		
		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 基準レベルの耐震性能		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 免震装置等の導入無		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	使用無	
5.0		② 非構造材料	床材 タイル 石膏ボード	リサイクル材目数(非構造材) 3 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等: 建築基準法に定める対策を講じている	経過年数+今後の想定耐用年数	
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	1.3.4.2,3.4.3の平均	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等: 発電機30年 受電盤25年 受水槽25年 空調15年 ポンプ15年	更新年数の平均値	22 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: 対策無	自給率向上の取組数	0 項目
3.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等: 1) 2) 5) 6)実施	維持管理に関する取組数	8 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: レベル3を満たさない		
12.2	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		: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	根拠等: 自ら導入していない	なし	
0.0	0	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等: 1)開発前から樹林無 3)在来種の植栽 5)灌水機の導入	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
4.5	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等: 該当なし	なし	
5.0		4.3 公共交通機関の接近性		
		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等: 辰巳駅から徒歩8分圏内	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
4.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等: 新木場ICまで5km圏内、アイドリングストップ	取組数	2 項目
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等: 地震リスク有 対策有	リスクの合計数	1 種類
19.5	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		: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: 質問票による評価	なし	
3.0	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等: 5F事務所(3) 床面積120.06m ² 採光面積13.02m ²	開口率	10.8 %
3.0		5.1.2 屋光利用設備		
		根拠等: 無	屋光利用設備	0 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 5F事務所(3) 床面積120.06m ² 換気面積6.51m ² 割合1/19	自然換気有効開口面積	6.5 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等: 5F事務所(3) 屋外を確認できる窓有	天井高	2.8 m以上
11.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・設備の省エネ取組が積極的に実施されている
- ・節水への対策が積極的に実施されている
- ・灌水器の設置など生物多様性へ積極的な取組がある
- ・交通アクセス良好で利便性が高い