

建物概要				評価結果	
建物名称	倉持ビルディング第一	敷地面積	748 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都墨田区江東橋2-3-7	建築面積	607 m ²	評価の実施日	2022年6月21日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	4,534 m ²	作成者	木村 賢悟
建物用途	事務所	地上9F、地下1F		不動産評価員番号	ふ-000840-24
竣工年月	1992年4月9日	階数		確認日	2022年6月21日
直近の大規模改修実施年月	なし	構造	S造	確認者	木村 賢悟
		平均居住人員	255 人	不動産評価員番号	ふ-000840-24
		年間使用時間	2,500 時間/年		

評価結果				指標	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	0.0	適合	一次エネルギー(目標値)	1,128	MJ/m ² ・年
69.0	/100	合計	一次エネルギー(計画値)	1,128.2	MJ/m ² ・年
(得点 / 満点)			二次エネルギー(*)	115.6	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	52.8	kg-CO ₂ /m ² ・年
			一次エネルギー(実績値)	1,128.2	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	115.6	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	52.8	kg-CO ₂ /m ² ・年
			利用率	-	%

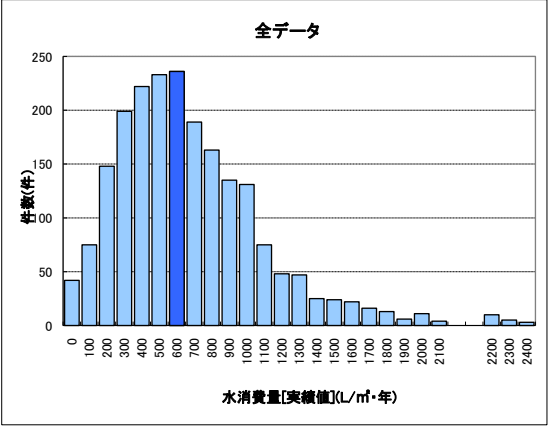
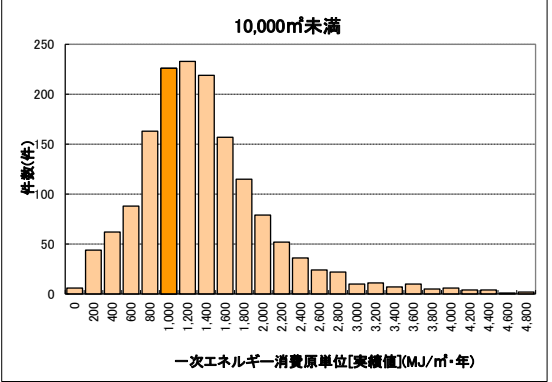
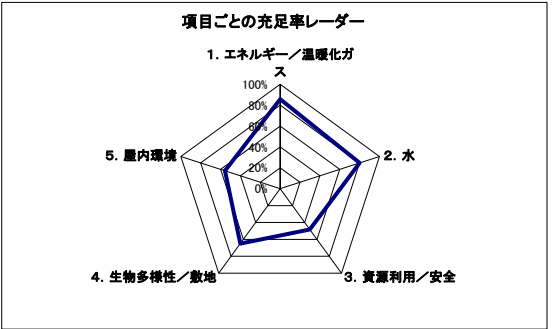
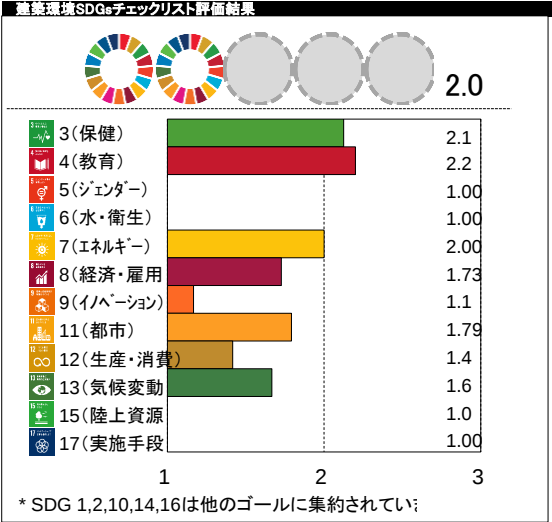
1. エネルギー／温暖化ガス				指標	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	0.0	適合	一次エネルギー(目標値)	1,128	MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,128.2	MJ/m ² ・年
		実績値との比較を行う。	二次エネルギー(*)	115.6	kWh/m ² ・年
		統計平均値は、1.676MJ/m ² 年より、1,128.2÷1.676=0.67±0.68	CO2排出量(*)	52.8	kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,128.2	MJ/m ² ・年
		実績値を使用	二次エネルギー(*)	115.6	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	52.8	kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない		
		1.4 自然エネルギー	利用率	-	%
30.0	35	合計			

2. 水				指標	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	4.0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	644.0	L/m ² ・年
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	650.0	L/m ² ・年
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	644.0	L/m ² ・年
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全				指標	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	3.0	3.1 高耐震・免震等	3.1.1 耐震性	なし	
3.0	5	3.1.2 免震・制震・制振性能	3.1.2 免震・制震・制振性能	なし	
3.0		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	
2.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	3.3.1 躯体材料	特になし	
1.7	5	3.3.2 非構造材料	3.3.2 非構造材料	特になし	
3.6		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	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	1.3, 3.4.2, 3.4.3の平均	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	21 年
1.0		3.4.3 維持管理	3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	0 項目
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	0 ポイント
9.7	20	合計			

4. 生物多様性／敷地				指標	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	6.0	4.1 生物多様性の向上	4.1.1 自然に親しめる環境の確保	②取組表による場合のポイント	1 ポイント
6.0	10	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	4.2.1 土壌汚染対策法の要措置区域にない。	なし	
0.0	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	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	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	
5.0		4.4 自然災害リスク対策	4.4.1 自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料	リスクの合計数	3 種類
2.0	5		4.4.2 リスク3種類(地震、洪水、高潮、液状化)、対策なし。		
13.0	20	合計			

5. 屋内環境				指標	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	4.3	5.1 昼光利用	5.1.1 自然採光	開口率	27.7 %
4.3	5	5.1.2 昼光利用設備	5.1.2 昼光利用設備	開口率20%以上	27.7 %
5.0		5.2 自然換気性能	5.2.1 自然換気性能	自然換気有効開口面積	0 m ²
3.0	5	5.2.2 機械換気設備による換気方式	5.2.2 機械換気設備による換気方式	自然換気有効開口面積	- m ²
3.0		5.3 眺望・視環境	5.3.1 眺望・視環境	天井高	- m以上
1.0	5		5.3.2 眺望・視環境		
8.3	15	合計			



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値・実績値は統計データの上位の範囲にあり、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・水の計算値・実績値は統計データの上位の範囲にあり、水の項目が高い点数となっている。
- ・JR錦糸町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。