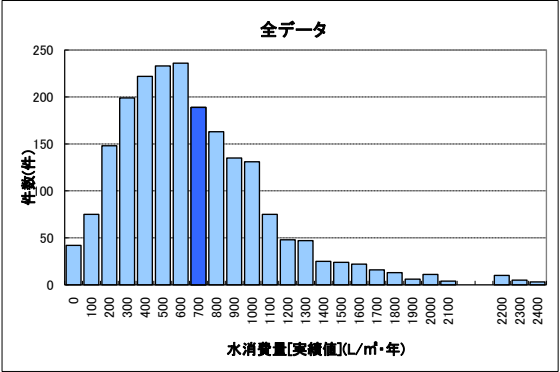
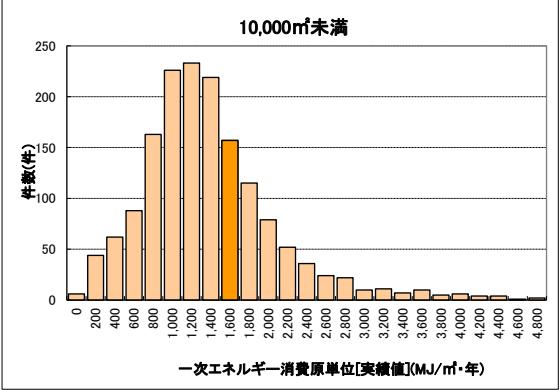
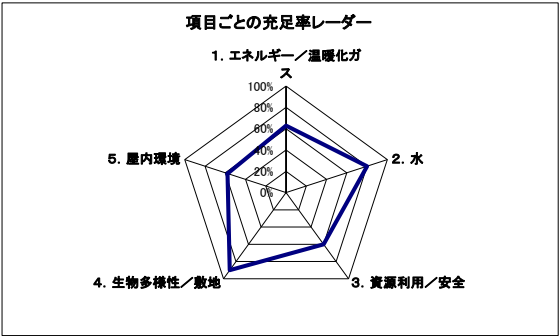


浜松町262ビル(区分所有)



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネに取り組み、良好な実績
- ・在来種を含む多様な樹種を導入
- ・JR駅より徒歩3分の交通便利性

建物概要						
建物名称	浜松町262ビル(区分所有)	敷地面積	1,401.61	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区 浜松町二丁目6番2号	建築面積	1,042.11	m ²	評価の実施日	2022年8月28日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	1,517.56	m ²	作成者	上杉良羽
建物用途	物販店舗、飲食店舗	階数	地上8階 地下2階		不動産評価員番号	ふ-001164-27
竣工年月	1993年2月26日	構造	RC造 S造		確認日	
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	49・2130	人	確認者	
		年間使用日数	360	日/年	不動産評価員番号	

評価結果					
82.1	/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
ポイント是小数点第1位までの表示とする					

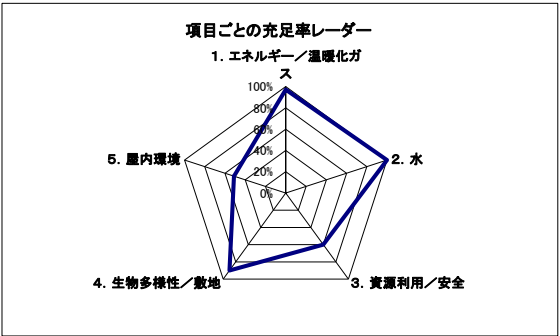
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標	(※は参考値)	評価値
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)		1,431 MJ/m ² ・年
1.0	加点1	根拠等 実績値レベル5、目標設定を行い、モニタリング実施。ビルオーナーが管理会社を通じて、省エネ・節電を呼び掛けている。	一次エネルギー(計画値)		1,445.9 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		148.2 kWh/m ² ・年
		根拠等 C/S=1,626.1/14,231.41=0.114 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.53として算出	CO2排出量(*)		78.5 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)		1,445.9 MJ/m ² ・年
		根拠等 2021/4-2022/3実績値 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出、CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.53として算出	二次エネルギー(*)		148.2 kWh/m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)		78.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	評価しない		
		根拠等 自然エネルギーなし	利用率		%
34.0	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	水使用量(目標値)		1,254.5 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)		4,792.7 L/m ² ・年
	0	根拠等 水計算ソフトによる	水使用量(実績値)		1,267.2 L/m ² ・年
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
		2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等 2021/4-2022/3実績値			
10.0	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	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		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等 建築基準法に準拠			
3.0		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			
6.0	10	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	導入なし		
3.0		② 非構造材料	導入あり		
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	1	品目
		根拠等 ②(3),7),8),9),10)について取り組み	取組数	6	ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
		根拠等 建築基準法に準拠			
3.0	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 受電25年、非発25年、水槽30年、ポンプ類20年、空調15年			
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 取組みなし			
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	11	ポイント
		根拠等 ①),2),3),4),5),7)について取り組み			
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 バリアフリー新法の基準項目の半分以上を満たしている			
15.0	25	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 自ら導入していない			
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	4	ポイント
		根拠等 ①),2),3),5)について取組み			
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 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			
		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 JR山手・京浜東北線 浜松町駅から徒歩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		
3.0	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：対策なし 水害・液状化：対策あり			
18.0	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。相対湿度と二酸化炭素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。			
2.1	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
1.7		5.1.1 自然採光	開口率	26.6	%
		根拠等 開口率計算			
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0	種類
		根拠等 該当なし			
2.0	4	5.2 自然換気性能			
		根拠等 ※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。 根拠等 屋外テラス等なし			
1.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5	m以上
		根拠等 レベル2を満たさない			
5.1	10	合計			



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネに取り組み、良好な実績
- ・在来種を含む多様な樹種を導入
- ・JR駅より徒歩3分の交通利便性

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

浜松町262ビル(区分所有)