

建物概要					
建物名称	原宿ビル	敷地面積	4,464 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区	建築面積	1,942 m ²	評価の実施日	2023年12月20日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	20,542.52 m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	事務所	評価対象面積	17,959.71 m ²	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2000年12月7日	階数	地下2階、地上18F	確認日	
直近の大規模改修実施年月		構造	S造一部RC造	確認者	
		平均居住人員	1,500 人	不動産評価員番号	
		年間使用時間	3,740 時間/年		

評価結果					
86.2 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★★		S ランク:★★★★★	78
				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

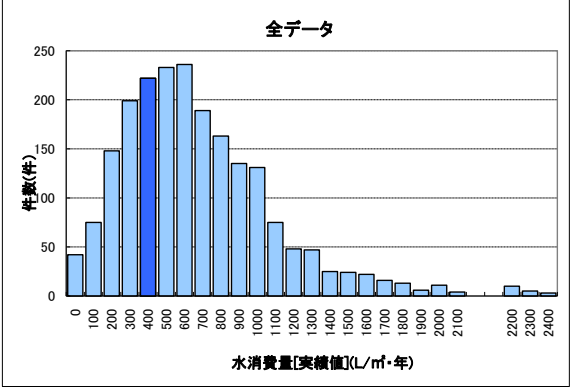
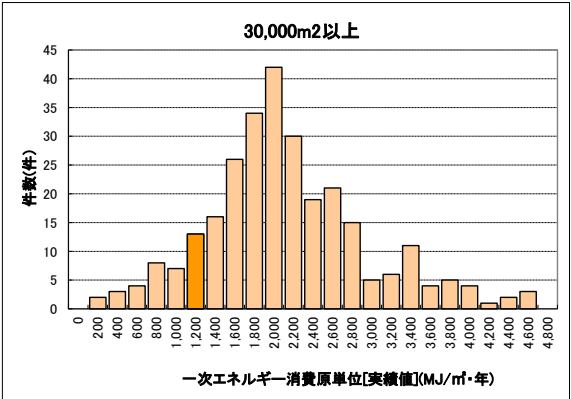
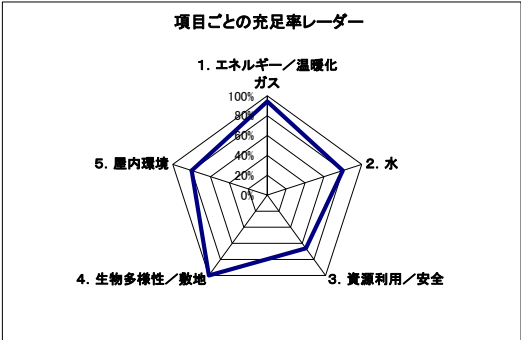
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標 (※は参考値)	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1.273	MJ/m ² ・年
1.0	加点 1	根拠等 実績値レベル3以上、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制構築、テナント共同での省エネの取組み			
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,286.0	MJ/m ² ・年
		根拠等 直近1年間(2022年10月～2023年9月)の実績値による	二次エネルギー(*)	131.8	kWh/m ² ・年
		C/S＝一次エネルギー	CO2排出量(*)	49.5	kg-CO ₂ /m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー／9.76			
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)	1,286.0	MJ/m ² ・年
		根拠等 直近1年間(2022年10月～2023年9月)の実績値による	二次エネルギー(*)	131.8	kWh/m ² ・年
		CO2 排出係数:0.376 東京電力エナジーパートナー㈱	CO2排出量(*)	49.5	kg-CO ₂ /m ² ・年
		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 導入なし	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	水使用量(目標値)	456.4	L/m ² ・年
3.0	5	根拠等 目標値の設定、モニタリング実施、運用管理体制を構築	水使用量(計画値)	755.6	L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	755.6	L/m ² ・年
		根拠等 水使用量算定シートによる			
		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)	461.0	L/m ² ・年
		根拠等 直近1年間(2022年10月～2023年9月)の実績値による			
8.0	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			
5.0	5	根拠等 2000年竣工、新耐震基準への適合	なし		
5.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1 耐震性		
		根拠等 損傷制御設計が行われている			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 導入なし			
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		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	取組みなし		
4.0		② 非構造材料	ソーラトン、ビニル床シート	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
3.0	5	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が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年	30	年
1.7	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／バリアフリー	1.3.4.2.3.4.3.3.4.4の平均		
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 受変電25年、自家発電30年、空調13年、ポンプ20年、受水槽25	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	自給率向上の取組数		項目
		根拠等 取組みなし			
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	3	ポイント
		根拠等 建築物衛生法における特定建築物2)、4)取組み			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 取組みなし			
13.2	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 自ら導入していない	なし		
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)保全すべき自然資源なし2)、3)、5)取組み			
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	根拠等 要措置区域対象外			
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	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		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		
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 【地震動】PML評価を行い損失リスクが極めて低いことを検証	リスクの合計数	1	種類
20.0	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 建築物環境衛生管理基準の準拠	なし		
4.0	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等 基準値自然採光面積117.80m ²	開口率	19.8	%
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1	種類
		根拠等 ハイサイドライトと同等の効果を持つ大型建具の設置			
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	25.7	m ²
		根拠等 開閉可能な窓、自然換気有効開口面積が居室床面積の1/30以上			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7	m以上
		根拠等 基準値事務室2.70m、屋外の情報を得られる窓を設置			
12.0	15	合計			



環境性能の特徴

2000年竣工、築23年、JR山手線原宿駅徒歩8分圏内のオフィスビルである。
東郷神社の緑を借景となるような開放性が考慮されている。
各階事務室の屋内環境は一部開閉可能なガラスカーテンウォール張りで自然採光、昼光利用、自然換気可能である。また、天井高さも2.7m以上とゆとりのある環境である。