

建物概要		敷地面積		3,290.95 m ²		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	UUR東陽町ビル	敷地面積	3,290.95	m ²		評価の段階	運用段階評価		
建設地	東京都江東区東陽2丁目4番18号	建築面積	1,585.75	m ²		評価の実施日	2023年2月3日		
用途地域	準工業地域(準防火地域)	延床面積	11,015.07	m ²		作成者	土屋 隆嗣		
建物用途	事務所	階数	地上6階 地下1階			不動産評価員番号	ふ-001017-26		
竣工年月	1990年11月26日	構造	SRC造 S造			確認日			
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	555	人		確認者			
		年間使用時間	0	時間/年		不動産評価員番号			

評価結果		S ランク:★★★★★		78	
79.0	/100	合計	★★★★★		
(得点)	(満点)				
ポイントは小数点第1位までの表示とする					
		A ランク:★★★★		66	
		B+ランク:★★★		60	
		B ランク:★★		50	

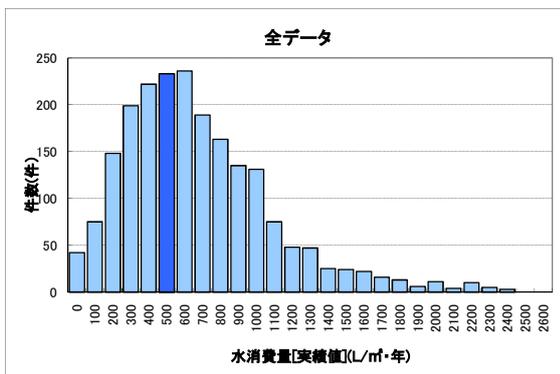
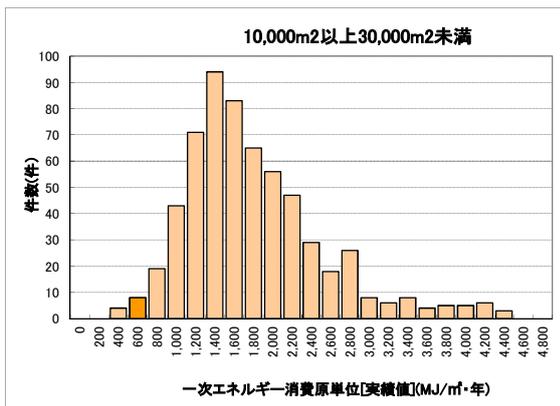
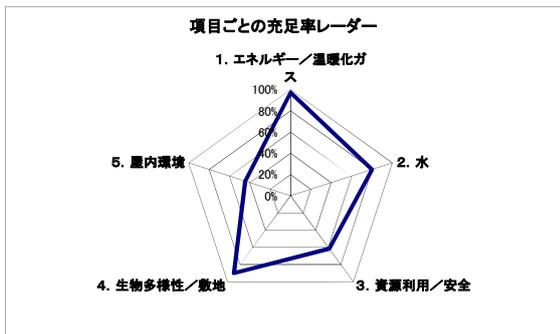
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
1.0	加点1	根拠等 実績値レベル5、目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)	643.8	MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等 C/S=650.4/2068=0.314	一次エネルギー(計画値)	650.4	MJ/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出。	二次エネルギー(*)	66.6	kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.464として算出。	CO2排出量(*)	30.9	kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)			
		根拠等 2021/4-2022/3実績値。	一次エネルギー(実績値)	650.4	MJ/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出。	二次エネルギー(*)	66.6	kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.464として算出。	CO2排出量(*)	30.9	kg-CO ₂ /m ² ・年
0	0	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 自然エネルギーなし。	利用率	0.0	%
34.0	35	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制			
4.0	5	根拠等 目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築。	水使用量(目標値)	506.3	L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)			
		根拠等 水計算ソフトによる。	水使用量(計画値)	591.5	L/m ² ・年
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等 2021/4-2022/3実績値。	水使用量(実績値)	506.3	L/m ² ・年
8.0	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		新耐震基準への適合またはIs値、If値			
3.0	5	根拠等 1990年築、新耐震基準に適合。	なし		
3.0	3.1 高耐震・免震等	3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		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。			
3.0	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		
		① 躯体材料	導入なし。		
		② 非構造材料	エコマーク認定商品使用。	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0	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 建築基準法に準拠。	経過年数+今後の想定耐用年数		年
3.3	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	4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.3の平均		
4.3	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 受変電30、非常用発電25、水槽30、ポンプ類20、空調20、冷凍機25	更新年数の平均値	25	年
2.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等 1)について取り組み。	自給率向上の取組数	1	項目
4.0	3.4.3 維持管理	根拠等 2),3),4),5),6),7)について取り組み。	維持管理に関する取組数	10	ポイント
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建物移動等円滑化基準の半分以上を満たしている。			
12.3	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		特定外来生物・未判別外来生物・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		
4.2対象外の時は点数を倍)		4.1 生物多様性の向上	(1),(2),(3),(5)について取り組み。	②取組表による場合のポイント	4 ポイント
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 要措置区域に該当しない。	なし	
[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	根拠等 東京メトロ東西線 東陽町駅から徒歩3分。	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			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 水害:対策あり(防水板・土のう設置)。液状化:対策あり(杭基礎)。地震動:対策なし。	リスクの合計数	3	種類
18.0	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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合			
1.7	5	根拠等 建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度について基準外の箇所があるが、テナントに加湿器運転を促すことで常態化を回避している。	なし		
1.0	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3			
		5.1.1 自然採光			
		根拠等 開口率計算。	開口率	9.5	%
3.0	5.1.2 屋光利用設備	根拠等 該当なし。	屋光利用設備	0	種類
1.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等 開口率計算。1/101.5<1/50。	自然換気有効開口面積	13.0	m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等 天井高2.7m、窓あり。	天井高	2.7	m以上
6.7	15	合計			



環境性能の特徴

- 省エネルギー性能が非常に高い。
- 節水性能が高い。
- 生物多様性へ積極的に取り組んでいる。
- 公共交通機関の接近性が高く、温暖化ガス排出削減に貢献している。
- 天井高が高く、建物利用者の心理性・快適性に優れる。