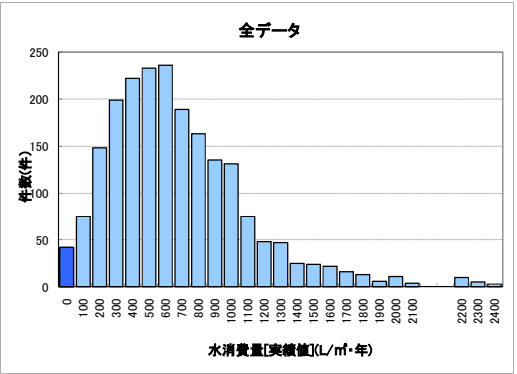
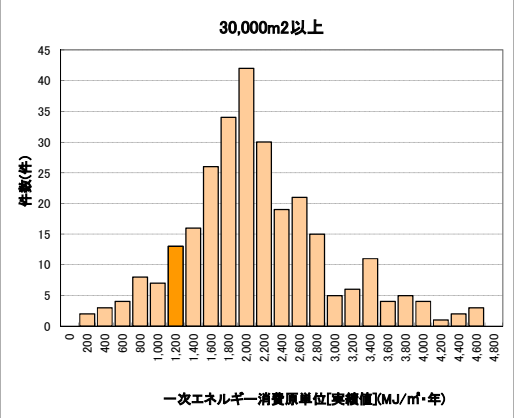
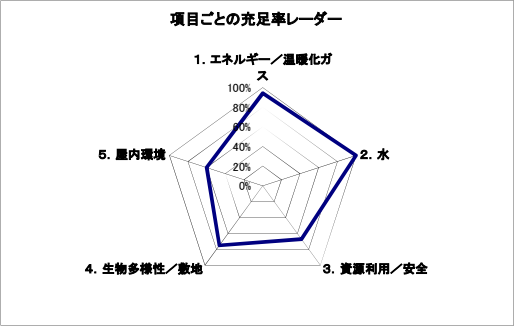
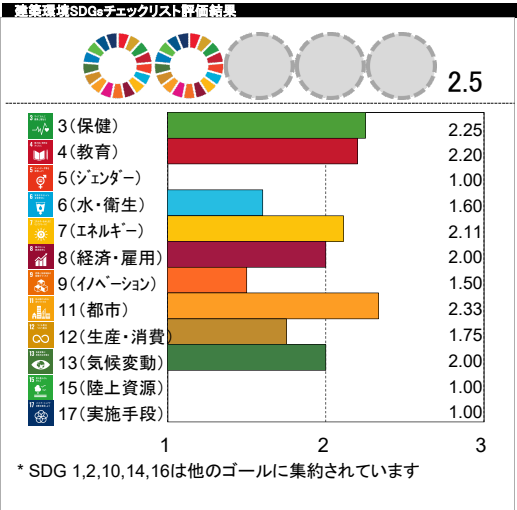


建物概要					
建物名称	品川シーサイドTSタワー	敷地面積	7,858.24(区分所有分)	m ²	評価の段階
建設地	東京都品川区	建築面積	5459.16(B棟全体)	m ²	評価の実施日
用途地域	準工業地域、防火地域	延床面積	43,868	m ²	作成者
建物用途	事務所	階数	地下2F 地上23F		不動産評価員番号
竣工年月	2003年6月18日	構造	S造一部SRC造、RC造		確認日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	3,085	人	確認者
		年間使用時間	2,000	時間/年	不動産評価員番号
					※-001144-27
評価結果					
80.4 /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		根拠等	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)	
0.0	加算点 1	根拠等	省エネ基準への適合(1.2:レベル3以上)、目標設定、モニタリング実施(年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築	1,371 MJ/m ² ・年	
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,371.0 MJ/m ² ・年	
		根拠等	実績値との比較	二次エネルギー(*)	
		根拠等	C/S=1,371/2,526=0.543	140.5 kWh/m ² ・年	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	65.5 kg-CO ₂ /m ² ・年	
		根拠等	実績値を使用	一次エネルギー(実績値)	
			実績値を使用	1,371.0 MJ/m ² ・年	
				二次エネルギー(*)	
				140.5 kWh/m ² ・年	
				CO2排出量(*)	
				65.5 kg-CO ₂ /m ² ・年	
3.0	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	利用率	-	
		根拠等	特になし		
33.0	35	合計			
2. 水					
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	65.0 L/m ² ・年	
		根拠等	水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料	水使用量(計画値)	
		根拠等	計算値:247L/m ² ・年	247.0 L/m ² ・年	
0		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)	65.0 L/m ² ・年	
		根拠等	実績値を使用		
10.0	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		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値	リサイクル材品目数(非構造材)	
5.0	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	0 品目	
5.0		3.1.1 耐震性	建物高さ60m以上、損傷制御設計に相当		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建物全体に制震ブレースを採用		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	① 躯体材料:コンクリート杭に高炉セメントを利用		
5.0		② 非構造材料	特になし		
1.0		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	経過年数+今後の想定耐用年数	- 年	
		根拠等	建築基準法に則った耐用年数を有する		
2.4	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	4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	20 年	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 別途計算式による	更新年数の平均値	
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	複数の通信手段(有線・無線)を確保しており、非常時の通信系の絶対対策を講じている。	1 項目	
2.0		3.4.3 維持管理	業務仕様への環境配慮の明示、契約期間を2年以上確保、インスペクションの整備	6 ポイント	
		3.4.4 バリアフリー対策	特になし		
13.4	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		根拠等	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	②取組表による場合のポイント	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	外来生物法順守	1 ポイント	
		根拠等	緑地等の維持管理に必要な設備を設置、管理方針を示している		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	要措置区域外		
		根拠等	要措置区域外		
5.0	5	4.3 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	品川シーサイド駅から徒歩5分以内		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類	
		根拠等	自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料(自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料)水害(洪水・内水・高潮)・地震リスクあり、1種類対策あり。		
15.0	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		根拠等	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	開口率	
2.0	5	5.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	9.9 %	
1.0		5.1.1 自然採光	10%未満		
4.0		5.1.2 星光利用設備	エントランスホールに7m超えのガラス面を設置	1 種類	
		根拠等	高所からの星光利用		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	- m ²	
		根拠等	自然換気開口なし 機械換気のみ		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上	
		根拠等	天井高2.7m以上であり、十分な視環境を有する		
9.0	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る。
- ・水の計算値・実績値は統計データの上位の範囲にある。
- ・損傷制御設計相当、制震ブレースの採用により、建物全体の耐震性を高めており、非常時の通信対策を実施している。
- ・生物多様性/敷地の項目において、品川シーサイド駅に近接する立地に加えて災害リスクに対する対策を講じている。
- ・昼光利用を十分に活用しており、天高を十分に確保している。