

建物概要

建物名称	野村不動産日本橋大伝馬町ビル	敷地面積	1,348.71	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区	建築面積	1,078.80	m ²	評価の実施日	2023年7月5日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	9,125.00	m ²	作成者	中川 愛翔
建物用途	事務所	階数	地上8階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-001099-27
竣工年月	2021年11月9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	750	人	確認者	
		年間使用時間	3,103	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果

83.0	/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		
1.0	加点 1	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)	895.7 MJ/m ² ・年
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	904.8 MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=BEI=0.73	二次エネルギー(*)	92.7 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	40.4 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)	904.8 MJ/m ² ・年
		根拠等 2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)	92.7 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出、CO ₂ 排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.436として算出	CO ₂ 排出量(*)	40.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
	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 %
30.0	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		
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	474.5 L/m ² ・年
		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(計画値)	452.9 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)	474.5 L/m ² ・年
		根拠等 2022/4-2023/3実績値		
10.0	10	合計		

3. 資源利用／安全

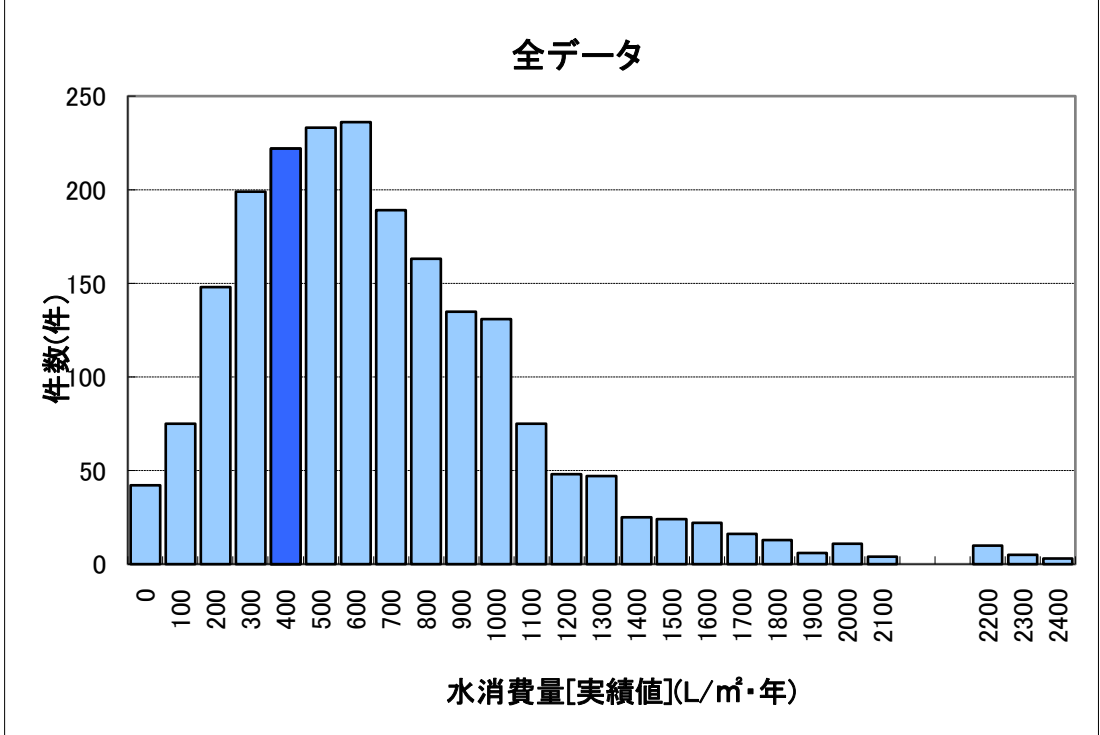
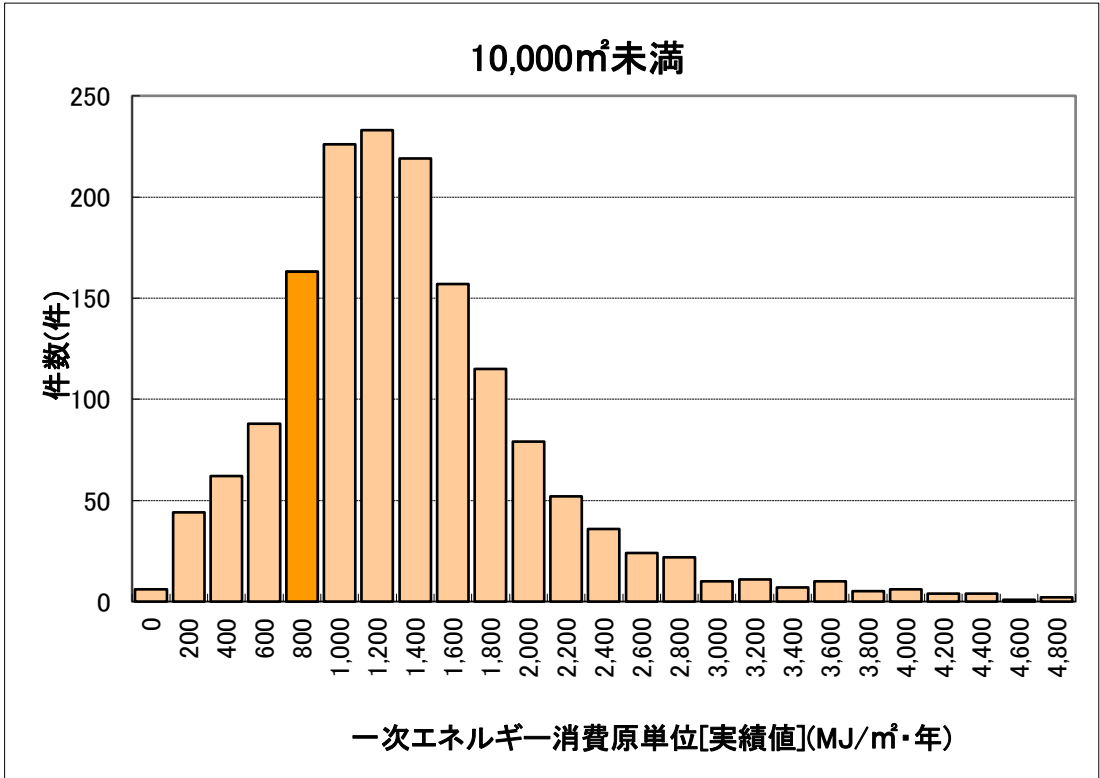
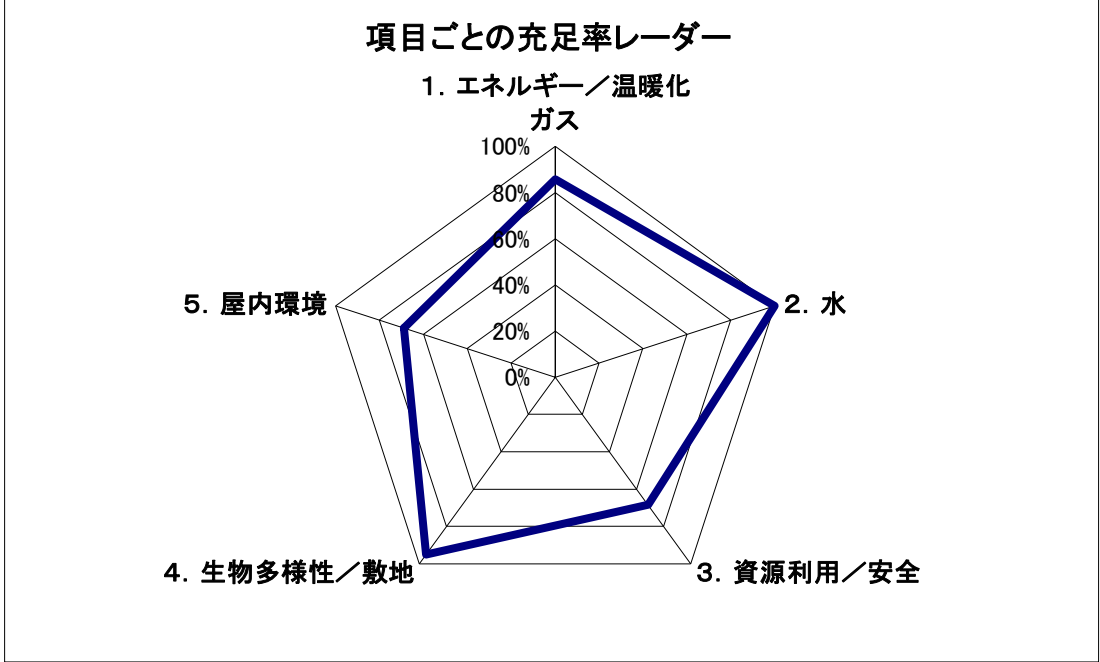
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
5.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	導入なし	
3.0		② 非構造材料	岩綿吸音板にソーラトンを使用	リサイクル材品目数(非構造材)
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	1 品目
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 品確法の等級 1 相当 (建築基準法に準拠)	経過年数＋今後の想定耐用年数	
2.6	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 受変電25年、非常用発電25年、ポンプ類20年、空調15年	更新年数の平均値	21 年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	2 項目
		根拠等 1),2)について取り組み		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	8 ポイント
		根拠等 1),3),4)について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 基準を満たしていない		
13.6	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		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等 自ら導入していない。	②取組表による場合のポイント数	3 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		
[対策不要は対象外]		根拠等 1),2),3)について取り組み	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等 要措置区域に該当しない	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等 東京メトロ日比谷線 小伝馬町駅から徒歩3分		
4.0	5	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 液状化・地震動:対策あり	リスクの合計数	2 種類
19.0	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。	なし	
3.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3	
3.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等 開口率計算	開口率	10.1 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等 ハイサイドライトあり	昼光利用設備	1 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 機械換気	自然換気有効開口面積	m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 天井高2.8m、窓あり	天井高	2.7 m以上



環境性能の特徴

- ・良好な省エネルギー実績値
- ・高い節水性能
- ・建物全体に制振装置を導入
- ・生物多様性の向上に取組み