

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	正栄プラザビル	敷地面積	1,093 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区南大井6-17-7	建築面積	711 m ²	評価の実施日	2025年2月20日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	1,358 m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所・店舗・集合住宅	階数	地上10階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000932-30
竣工年月	1978年11月13日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	2024年8月実施	平均居住人員	35 人	確認者	
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧	78
81.2 /100	合計	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)				≧	60
ポイントは小数点第1位までの表示とする				≧	50

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算	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		
0.0	加算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	一次エネルギー(目標値)	688 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)	695.2 MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=695.2/1676.0=0.412	二次エネルギー(*)	71.2 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(*)	32.6 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)	695.2 MJ/m ² ・年
		根拠等 2023/1-2023/12実績値	二次エネルギー(*)	71.2 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(*)	32.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		
	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	0.0 %
		根拠等 自然エネルギーなし		
33.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算	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	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)	244.2 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	241.3 L/m ² ・年
	0	根拠等 水計算ソフトによる		
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)	水使用量(実績値)	244.2 L/m ² ・年
		根拠等 2023/1-2023/12実績値		
10.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

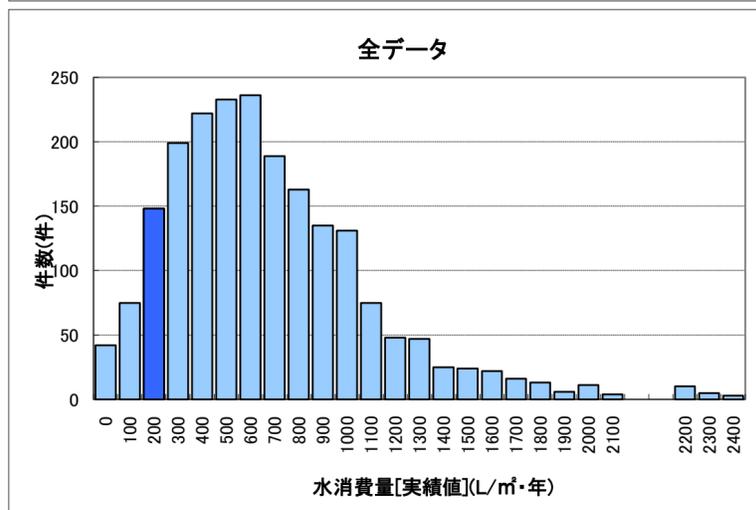
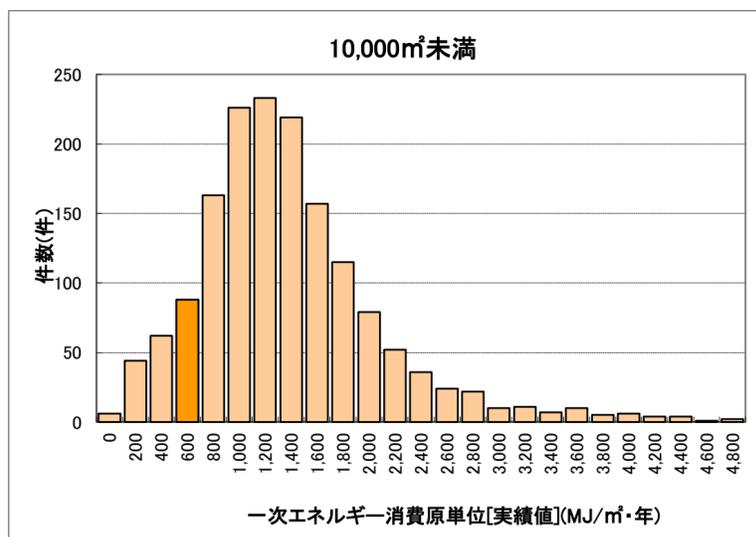
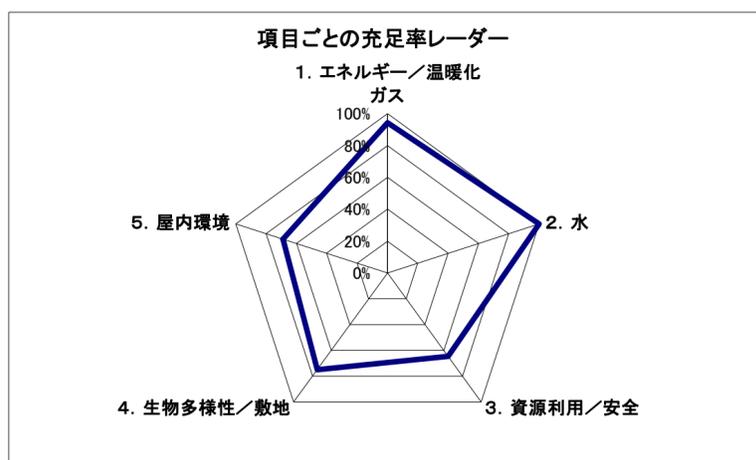
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等 新耐震基準以前の建築であるが、構造耐震指標Is値が0.6以上	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 揺れを抑える装置を導入していない		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料	導入なし	
3.0		② 非構造材料	タイルカーペットを採用	リサイクル材品目数(非構造材) 1 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
4.0	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	59 年
		根拠等 品確法の等級2相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.9	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		
3.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	20 年
		根拠等 受変電25、空調15、ポンプ類20		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等 3)に取り組み		
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等 1)~6)に取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	評価しない	
		根拠等 基準を満たしていない		
12.9	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	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		
6.0	10	根拠等 自ら導入していない。	なし	
		4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
		根拠等 1)について取り組み		
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 要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		
5.0		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京浜東北線 大森駅から徒歩2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	リスクの合計数	2 種類
		根拠等 地震リスク:対策あり、水害:対策なし		
15.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算	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 質問票に適合	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	開口率	13.0 %
		根拠等 開口率計算		
4.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1 種類
		根拠等 ハイサイドライトあり		
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	3.4 m ²
		根拠等 開口率計算。1/15.4≧1/30		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5 m以上
		根拠等 天井高2.5m、窓あり		
10.3	15	合計		



環境性能の特徴

- ・旧耐震建物であるが、耐震工事、衛生器具の入れ替え等、環境性能に資する適切な対策、維持管理を実施
- ・省エネルギー、節水性能に優れる
- ・再生材を導入

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	正栄プラザビル	敷地面積	1,093 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区南大井6-17-7	建築面積	711 m ²	評価の実施日	2025年2月20日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	514.064 m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所・店舗・集合住宅	階数	地上10階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000932-30
竣工年月	1978年11月13日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	2024年8月実施	常勤者・来場者	11・140 人	確認者	
		年間使用日数	364 日/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧	78
80.0 /100	合計	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)				≧	60
ポイント是小数点第1位までの表示とする				≧	50

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		必須項目: 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		
0.0	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。	一次エネルギー(目標値)	4,242 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)	4,284.5 MJ/m ² ・年
		根拠等: C/S=4284.52/13059.38=0.328	二次エネルギー(*)	439.0 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(*)	200.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		
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)	4,284.5 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2023/1-2023/12実績値	二次エネルギー(*)	439.0 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=	CO ₂ 排出量(*)	200.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
		二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		
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	0.0 %
		根拠等: 自然エネルギーなし		
33.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 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)	756.7 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)	3,548.2 L/m ² ・年
		根拠等: 水計算ソフトによる		
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)	756.7 L/m ² ・年
		根拠等: 2023/1-2023/12実績値		
10.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

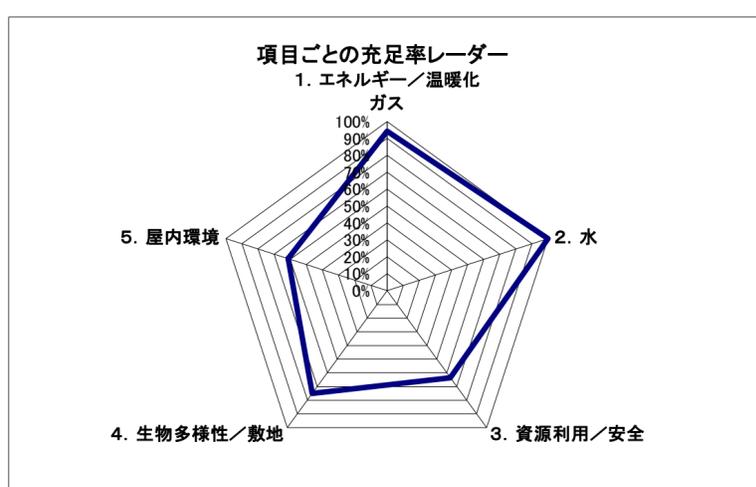
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		根拠等: 新耐震基準以前の建築であるが、構造耐震指標Is値が0.6以上		
		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等: 建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 揺れを抑える装置を導入していない		
6.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	導入なし	
3.0		② 非構造材料	タイルカーベットを採用	1 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	取組数	5 ポイント
		根拠等: ②,③,⑧,⑨,⑪について取り組み		
4.0	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	59 年
		根拠等: 品確法の等級2相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.9	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		
3.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	20 年
		根拠等: 受変電25、空調15、ポンプ類20	自給率向上の取組数	1 項目
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: ③に組み込み		
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等: ①~⑥に組み込み		
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		
15.9	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		必須項目: 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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等: 自ら導入していない。		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組による場合のポイント数	1 ポイント
		根拠等: ①について取り組み		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし	
5.0		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京浜東北線 大森駅から徒歩2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	リスクの合計数	2 種類
		根拠等: 地震リスク: 対策あり、水害: 対策なし		
15.0	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		必須項目: 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
2.9	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
2.4		5.1.1 自然採光	開口率	18.2 %
		根拠等: 開口率計算(右記はコンビニの開口率)		
4.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1 種類
		根拠等: ハイサイドライトあり		
2.2	4	5.2 自然換気性能	*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: 自然換気可能開口部あり		
1.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	m以上
		根拠等: 天井高3m未満		
6.1	10	合計		



環境性能の特徴

- ・旧耐震建物であるが、耐震工事、衛生器具の入れ替え等、環境性能に資する適切な対策、維持管理を実施
- ・省エネルギー、節水性能に優れる
- ・再生材を導入

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

建物概要
建物名称: 正栄プラザビル
建設地: 東京都品川区南大井6-17-7
用途地域: 商業地域(防火地域)
建物用途: 事務所・店舗・集合住宅
竣工年月: 1978年11月13日
直近の大規模改修実施年月: 2024年8月実施
敷地面積: 1,093 m²
延床面積: 4,771 m²
階数: 地上10階 地下1階
構造: 階数
平均居住人員: 人
年間使用時間: 時間/年
評価の段階: 運用段階評価
評価の実施日: 2025年2月20日
作成者: 森 和枝
不動産評価員番号: ふ-000932-30
確認日:
確認者:
不動産評価員番号:

評価結果
66.5 /100 合計 (得点 / 満点)
S ランク: ★★★★★ 78
A ランク: ★★★★ 66
B+ランク: ★★★ 60
B ランク: ★★ 50

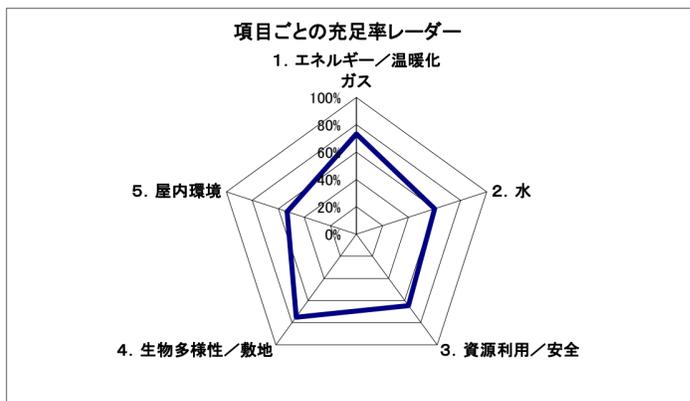
1. エネルギー/温暖化ガス
評価 最大加点
適合 15.0 20
1.1 使用・排出原単位(計算値)
1.2 使用・排出原単位(実績値)
1.3 省エネルギー(仕様評価)
1.4 自然エネルギー
合計 22.0 30

2. 水
評価 最大加点
適合 1.0 5
2.1 水使用量(計算値)
2.2 水使用量(仕様評価)
2.3 水使用量(実績値)
合計 6.0 10

3. 資源利用/安全
評価 最大加点
適合 3.0 5
3.1 高耐震・免震等
3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制
3.3 躯体材料の耐用年数
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
合計 12.9 20

4. 生物多様性/敷地
評価 最大加点
適合 6.0 10
4.1 生物多様性の向上
4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生
4.3 公共交通機関の接近性
4.4 自然災害リスク対策
合計 15.0 20

5. 屋内環境
評価 最大加点
適合 1.0 3
5.1 自然利用
5.2 健康・快適
5.3 防犯対策
合計 10.6 20



環境性能の特徴

- ・旧耐震建物であるが、耐震工事等、環境性能に資する適切な対策、維持管理を実施
- ・省エネルギー、節水性能に優れる
- ・再生材を導入

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

正栄ブラザビル