

建物概要					
建物名称	クロスー秋葉原ビル	敷地面積	360 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区	建築面積	148 m ²	評価の実施日	2023年11月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,737 m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	事務所	地上13F		不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2021年9月13日	階数	構造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	150 人	確認者	
		年間使用時間	3,740 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
87.9 /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

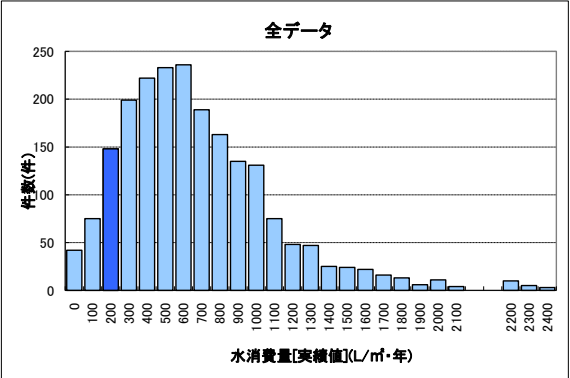
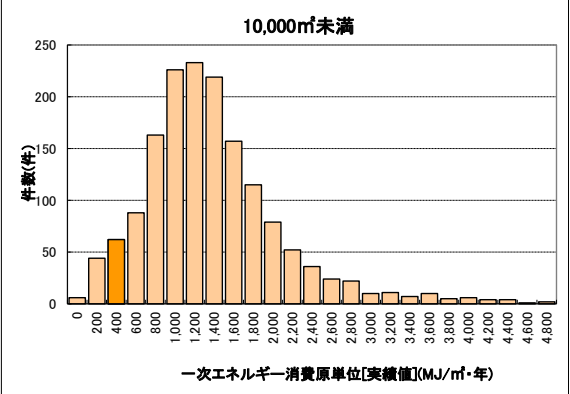
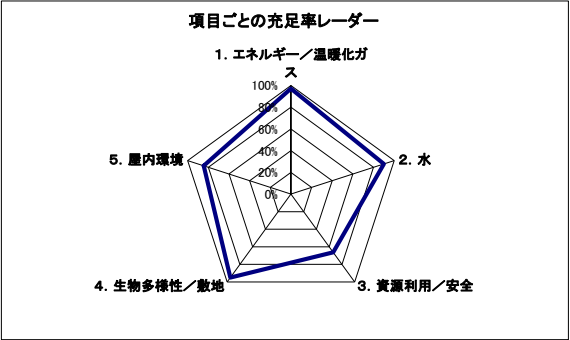
1. エネルギー/温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標 (※は参考値)	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	592 MJ/m ² ・年	
1.0	加点 1	実績値レベル3以上、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制構築、テナント共同での省エネの取組み	一次エネルギー(計画値)	598.5 MJ/m ² ・年	
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	61.3 kWh/m ² ・年	
		根拠等 C/S=598.47/1.676=0.36	CO2排出量(*)	30.0 kg-CO ₂ /m ² ・年	
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76			
		CO2排出量=二次エネルギー×排出係数0.489(大和ハウス工業㈱)			
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)	598.5 MJ/m ² ・年	
		根拠等 直近1年間(2022年8月～2023年7月)実績値による	二次エネルギー(*)	61.3 kWh/m ² ・年	
			CO2排出量(*)	30.0 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		
34.0	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)	282.6 L/m ² ・年	
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	558.1 L/m ² ・年	
		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			
		水使用量算定シートによる、一部参照値による			
		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)	285.0 L/m ² ・年	
		根拠等 直近1年間(2022年8月～2023年7月)の実績値による			
9.0	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			
4.0	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		
4.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等 Qu/Qun≥1.25			
4.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 TMD制振装置により、部分的に内部設備保護が図られている			
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	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	取組無し		
		② 非構造材料	断熱材、砕石	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	経過年数+今後の想定耐用年	30 年	
		根拠等 建築基準法に準拠			
2.7	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	4.1.3.4.2.3.4.3.3.4.4の平均		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 変電室25年、自家発電30年、空調15年、ポンプ20年	更新年数の平均値	23 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 取組無し			
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)2)3)4)5)6)取組			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 取組無し			
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			
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	3 ポイント	
		根拠等 自ら導入していない			
		根拠等 1)2)取組 5)年間管理計画・漏水設備あり			
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 1)2)取組 5)年間管理計画・漏水設備あり			
		根拠等 1)2)取組 5)年間管理計画・漏水設備あり			
		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	1 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		
4.0	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 1)2)3)4)5)6)取組			
		根拠等 1)2)3)4)5)6)取組			
		根拠等 1)2)3)4)5)6)取組			
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 全ての項目で適切な対応が行われている			
4.6	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
5.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等 自然採光開口面積:28.43㎡	開口率	25.9 %	
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(AW5)設置あり			
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	8.4 ㎡	
		根拠等 居室床面積の1/15以上の自然換気有効開口面積を有する			
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.6 m以上	
		根拠等 平均天井高さ2.56m、かつ屋外の情報を得られる窓の設置あり			
12.6	15	合計			



環境性能の特徴

2019年竣工で一部制振装置を導入し、自然災害リスクにも対応可能な構造となっている。
末広町駅より徒歩約1分の交通利便性の良い賃貸オフィスビルである。
また設備等維持管理も定期的に行っており、植栽管理についても、灌水設備等整備され良好な建物である。