

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	八丁堀センタービル	敷地面積	2,209 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区八丁堀4-6-1	建築面積	1,592 m ²	評価の実施日	2024年10月30日
用途地域	商業地域	延床面積	18018.2 m ²	作成者	羽賀 香苗
建物用途	事務所	階数	地下2F、地上10F	不動産評価員番号	ふ-001477-29
竣工年月	1992年5月31日	構造	SRC造、RC造	確認日	2024年10月30日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	744 人	確認者	鈴木 嗣人
		年間使用時間		不動産評価員番号	ふ-001483-29

評価結果		指標	
73.7 /100 (得点 / 満点)	合計	S ランク: ★★★★★	≧ 78
		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		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 根拠等: 1.2実績値でレベル5を満たしている為省エネ基準クリア。目標値設定、定期的なモニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	1,359 MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等: C/S=1,372.6/2,068=0.66<0.68	一次エネルギー(計画値)	1,372.6 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	140.6 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	13.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: 1,372.6MJ/m ² ・年 < 1,420MJ/m ² ・年 (10,000m ² 以上、30,000m ² 未満)	一次エネルギー(実績値)	1,372.6 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	140.6 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	13.9 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: 取組なし	利用率	0.0 %
31.0	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 根拠等: 目標値設定、定期的なモニタリング実施、運用管理体制構築	水使用量(目標値)	600.6 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等: 計算値: 357L/m ² ・年 < 原単位: 490L/m ² ・年	水使用量(計画値)	357.0 L/m ² ・年
	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: 実績値: 606.7L/m ² ・年 < 原単位: 693L/m ² ・年	水使用量(実績値)	606.7 L/m ² ・年
9.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

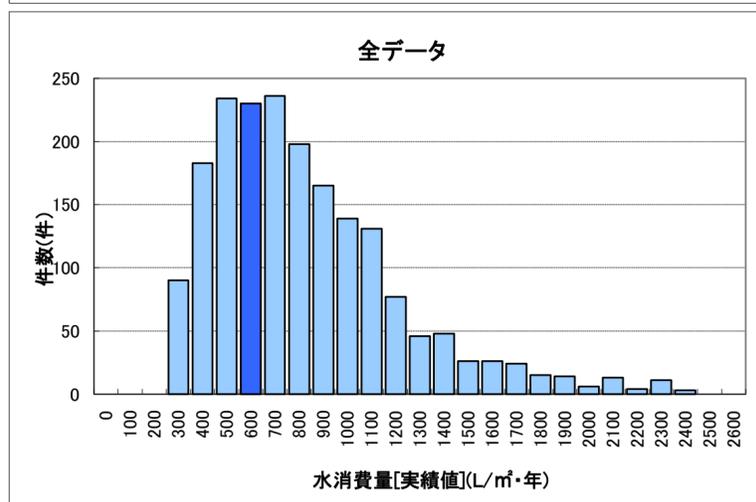
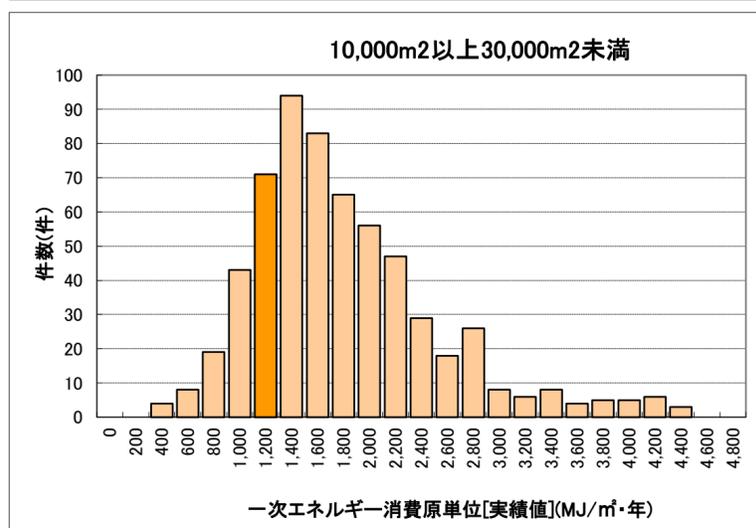
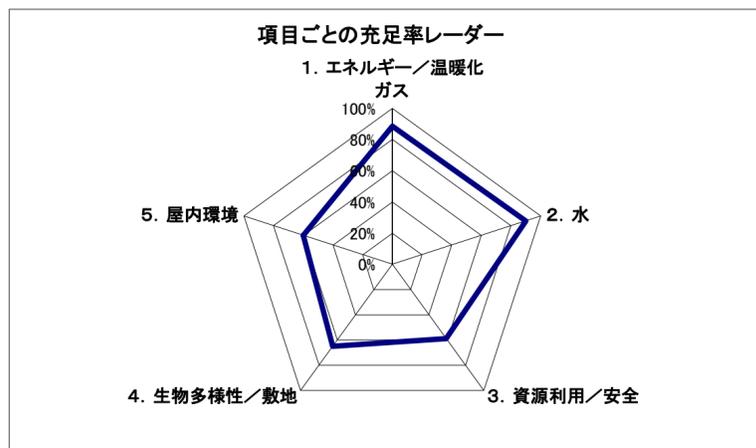
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等: 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等: 取組なし		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 3.2.1 再生材利用率 ① 躯体材料: 取組なし ② 非構造材料: トイレ等の床にビニル床シート、天井に吸音材料を使用	①と②の平均で評価する リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制 根拠等: 評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等: 築後経過年数: 32年/今後躯体改修工事までの耐用年数: 28年	経過年数+今後の想定耐用年数	60 年
2.2	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 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等: 更新年数の平均値: 22年	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	更新年数の平均値 22 年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等: 1) 重要負荷に供給、2) 24時間以上稼働、3) 通信途絶対策	自給率向上の取組数	3 項目
1.0		3.4.3 維持管理 根拠等: 2)業務契約期間を2年以上(1点)	維持管理に関する取組数	1 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等: レベル3を満たさない		
11.7	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		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 根拠等: 上記通りの対策を実施	なし	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等: 取組が1項目、4.2が対象外のため、レベル6	②取組表による場合のポイント数	1 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: 土壌汚染対策法に基づく区域指定にないため、評価対象外	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性 4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等: 八丁堀駅から、徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	2 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 根拠等: 評価しない		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等: リスクの種類は4種類、水害に対する防災対策は有り	リスクの合計数	4 種類
13.0	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 根拠等: 建築物衛生管理基準に準拠している (例外的な場合は除く)	なし	
3.0	5	5.1 昼光利用 5.1.1 自然採光 根拠等: 開口率=149.4m ² /1,039.26m ² =14.4%<20%	開口率	14.4 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備 根拠等: 取組なし	昼光利用設備	0 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等: 自然換気有効開口等なく、機械換気設備によるのみ換気	自然換気有効開口面積	m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等: 天井高2.6mかつ執務者が屋外の十分な情報を得られる	天井高	2.6 m以上
9.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギー及び水使用量の実績値が統計値と比較して少ない
- ・非常用発電機につき、防災負荷以外の重要負荷への電力供給、24時間以上稼働、通信系途絶対策(3回線スポットネットワーク方式による受電)の取組みがある
- ・公共交通機関(駅)から徒歩2分圏内の立地で、アクセスが良好である