

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	六本木けやき坂サイド	敷地面積	440 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区西麻布3-2-20	建築面積	343 m ²	評価の実施日	2024年11月15日
用途地域	第2種中高層住居専用/近隣商業地域、防火地域	延床面積	688.69 m ²	作成者	羽賀 香苗
建物用途	事務所、店舗	階数	地上3F	不動産評価員番号	ふ-001477-29
竣工年月	2010年11月25日	構造	S造	確認日	2024年11月15日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	45 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		S ランク: ★★★★★		≧	78
73.0 /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					
B ランク: ★★					
≧ 50					

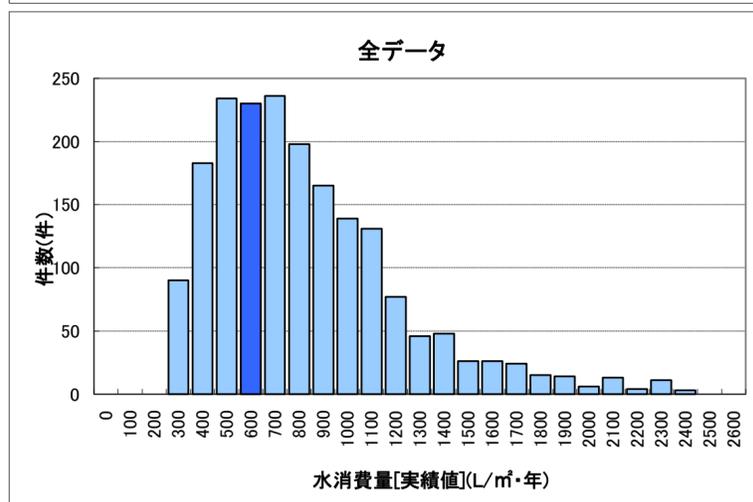
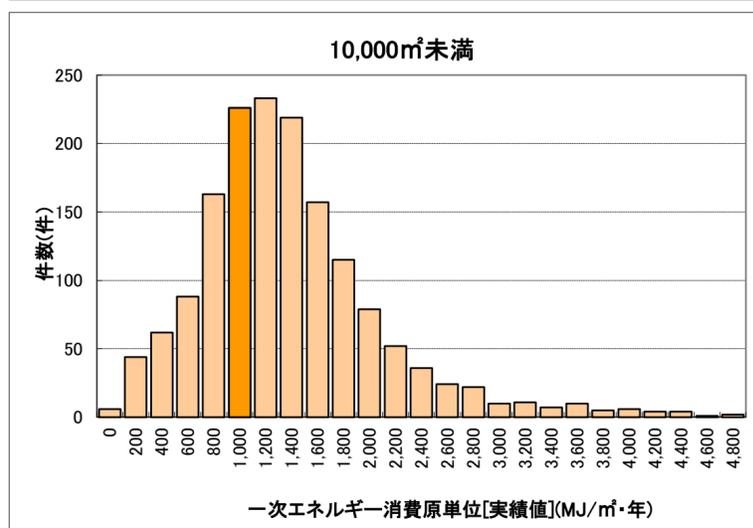
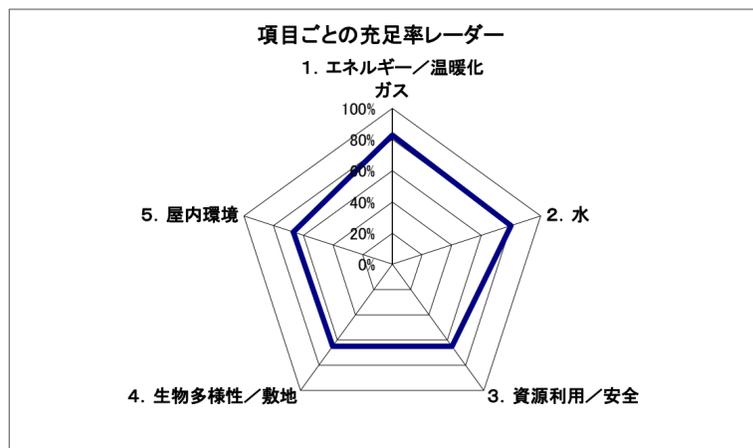
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合	1	根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,145 MJ/m ² ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	1.2実績値でレベル4を満たしている為省エネ基準クリア。目標値設定、定期的なモニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	1,156.0 MJ/m ² ・年
4.0	5	根拠等	C/S=1,156/1,676=0.69<0.72	二次エネルギー(*)	118.4 kWh/m ² ・年
		1.2 使用・排出原単位(実績値)	※再エネメニューにより、CO2排出量は0kg-CO2/m ² ・年	CO2排出量(*)	0.0 kg-CO2/m ² ・年
		根拠等	1,156MJ/m ² ・年 < 1,370MJ/m ² ・年	一次エネルギー(実績値)	1,156.0 MJ/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	(10,000㎡未満)	二次エネルギー(*)	118.4 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	※再エネメニューにより、CO2排出量は0kg-CO2/m ² ・年	CO2排出量(*)	0.0 kg-CO2/m ² ・年
29.0	35	根拠等	取組なし	利用率	%
合計					

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合	5	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)	599.4 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	目標値設定、定期的なモニタリング実施、運用管理体制の構築	水使用量(計画値)	522.0 L/m ² ・年
		根拠等	計算値:522L/m ² ・年 < 原単位:693L/m ² ・年	水使用量(実績値)	605.5 L/m ² ・年
		2.2 水使用量(仕様評価)			
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	評価しない		
		根拠等	実績値:605.5L/m ² ・年 < 原単位:693L/m ² ・年		
8.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合	5	根拠等	:新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	新耐震基準に適合		
3.0		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	建築基準法に定められた耐震性を有する		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	取組なし		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料	取組なし	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
3.0	5	② 非構造材料	吸音材料(岩綿吸音板)、タイルカーペット、石膏ボードを使用		
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
		3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等	経過年数+今後の想定耐用年数	60 年
3.0	5	根拠等	築後経過年数:14年/今後躯体改修工事までの耐用年数:46年		
3.0		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		
2.0		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	21 年
		根拠等	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	根拠等	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等	1) 重要負荷に電力供給		
3.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	3 ポイント
		根拠等	1)、4)、5)について取組あり		
4.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等		
		根拠等	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準を満たしている		
13.0	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合	10	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	なし	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	上記通りの対策を実施		
0.0	0	根拠等	取組が1項目、4.2が対象外のため、レベル6	②取組による場合のポイント数	1 ポイント
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等	なし	
5.0		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		
		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	鉄道駅またはバス停からの距離	7 分圏内
		根拠等	六本木駅から、徒歩7分		
2.0	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	リスクの合計数	2 種類
		根拠等	リスクの種類は2種類、防災対策は特になし		
13.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合	5	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	なし	
3.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数x2/3+5.1.2の点数x1/3		
3.0		5.1.1 自然採光	根拠等	開口率	13.8 %
		根拠等	開口率=39.98㎡/289.09㎡=13.8%<15%		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	昼光利用設備	種類
		根拠等	取組なし		
4.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	14.7 m ²
		根拠等	自然換気有効開口面積14.67㎡が床面積289.09㎡の1/15未満		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.5 m以上
		根拠等	天井高2.5mかつ執務者が屋外の十分な情報を得られる		
10.0	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
- ・非構造材料につき、リサイクル材を3品目使用
- ・非常用発電機につき、防災負荷以外の重要負荷へ電力を供給
- ・公共交通機関(駅)から徒歩7分圏内の立地で、アクセスが良好である
- ・自然換気性能が高い

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	六本木けやき坂サイド	敷地面積	440 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区西麻布3-2-20	建築面積	343 m ²	評価の実施日	2024年11月15日
用途地域	第2種中高層住居専用/近隣商業地域、防火地域	延床面積	278.48 m ²	作成者	羽賀 香苗
建物用途	事務所、店舗	階数	地上3F	不動産評価員番号	ふ-001477-29
竣工年月	2010年11月25日	構造	S造	確認日	2024年11月15日
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	18人/60	確認者	鈴木 嗣人
		年間使用日数		不動産評価員番号	ふ-001483-29

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧	78
75.3	/100	★★★★★		≧	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

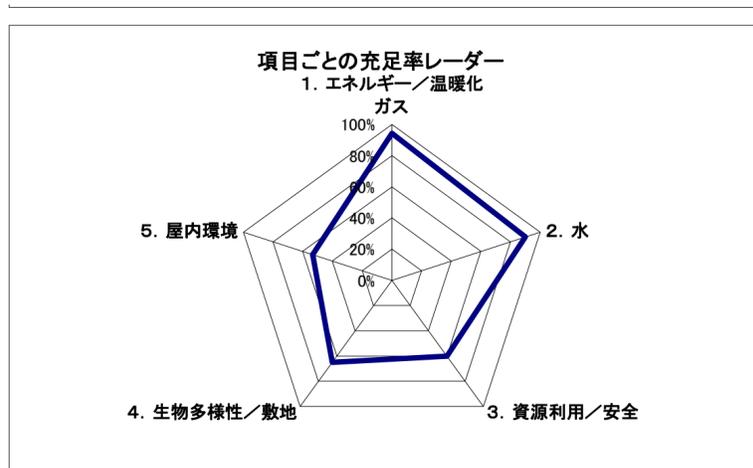
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,374 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	1.2実績値でレベル5を満たしている為省エネ基準クリア。目標値設定、定期的なモニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	1,388.0 MJ/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	C/S=1,388/2,739=0.51<0.70 ※再エネメニューにより、CO2排出量は0kg-CO2/m ² ・年	二次エネルギー(*)	142.2 kWh/m ² ・年
0		1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	CO2排出量(*)	0.0 kg-CO2/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	根拠等	一次エネルギー(実績値)	1,388.0 MJ/m ² ・年
33.0	35	根拠等	取組なし	二次エネルギー(*)	142.2 kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	0.0 kg-CO2/m ² ・年
				利用率	%

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
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)	351.9 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	目標値設定、定期的なモニタリング実施、運用管理体制の構築	水使用量(計画値)	500.0 L/m ² ・年
0		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	水使用量(実績値)	355.5 L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等		
9.0	10	根拠等	実績値:355.5L/m ² ・年 < 原単位:404L/m ² ・年		

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	: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	新耐震基準に適合	なし	
3.0		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	建築基準法に定められた耐震性を有する		
6.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	取組なし		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料	取組なし	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
2.0		② 非構造材料	岩綿吸音板、タイルカーペット、石膏ボードを使用	取組数	3 ポイント
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	根拠等	経過年数+今後の想定耐用年数	60 年
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	1)、2)、4)について取組あり	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.0	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	根拠等	更新年数の平均値	21 年
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値:21年	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	維持管理に関する取組数	3 ポイント
3.0		3.4.3 維持管理	根拠等		
4.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等		
15.0	25	根拠等	1)、4)、5)について取組あり		
			根拠等		
			根拠等		

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	上記通りの対策を実施	なし	
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	②取組による場合のポイント数	1 ポイント
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	根拠等	なし	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等	鉄道駅またはバス停からの距離	7 分圏内
2.0	5	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	
13.0	20	4.4 自然災害リスク対策	根拠等	リスクの合計数	2 種類
		根拠等	リスクの種類は2種類、防災対策は特になし		

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
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		
2.3	4	5.1 昼光利用	質問票への適合	なし	
2.0		5.1.1 自然採光	5.1.1の点数x2/3+5.1.2の点数x1/3		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	開口率	8.4 %
2.0	4	5.2 自然換気性能	根拠等	昼光利用設備	種類
1.0	2	5.3 眺望・視環境	根拠等		
5.3	10	根拠等	※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。 売場に自然換気が可能な開口部を有する	天井高	2.5 m以上
			根拠等		
			根拠等		



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
- ・非構造材料につき、リサイクル材を3品目使用
- ・非常用発電機につき、防災負荷以外の重要負荷へ電力を供給
- ・公共交通機関(駅)から徒歩7分圏内の立地で、アクセスが良好である
- ・自然換気性能が高い

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄