

建物概要		敷地面積		173.39 m ²		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	NCO神田須田町	敷地面積	173.39	m ²	評価の段階	運用段階評価	2024年1月19日	運用段階評価	2024年1月19日
建設地	東京都千代田区神田須田町1-4-8	建築面積	143.38	m ²	評価の実施日	2024年1月19日	作成者	村田 有里子	
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	1,212.14	m ²	作成者	村田 有里子	不動産評価員番号	ふ-000987-26	
建物用途	事務所	階数	地上9階 地下1階		確認日		確認者		
竣工年月	1991年4月30日	構造	SRC造		確認者		不動産評価員番号		
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	120	人					
		年間使用時間	2,205	時間/年					

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧ 78	
75.4 /100	合計	★★★★★		≧	78
(得点 / 満点)					
		★★★★★		≧	66
		★★★★		≧	60
		★★★		≧	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	1	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)	867.1 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)	867.1 MJ/m ² ・年
		根拠等: C/S=867.1/1676=0.517	二次エネルギー(*)	88.8 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(*)	40.6 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)	867.1 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2022/7-2023/6実績値	二次エネルギー(*)	88.8 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(*)	40.6 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)		
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 %
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		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	521.4 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)	851.6 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)		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	521.4 L/m ² ・年
		根拠等: 2022/7-2023/6実績値		
7.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

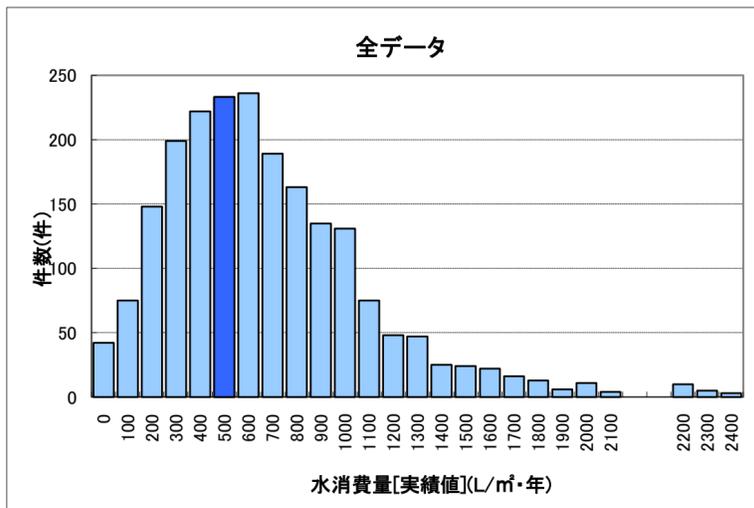
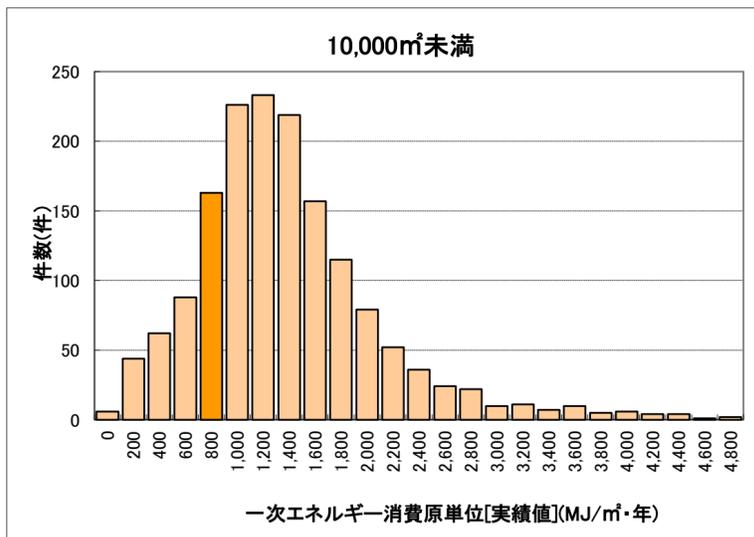
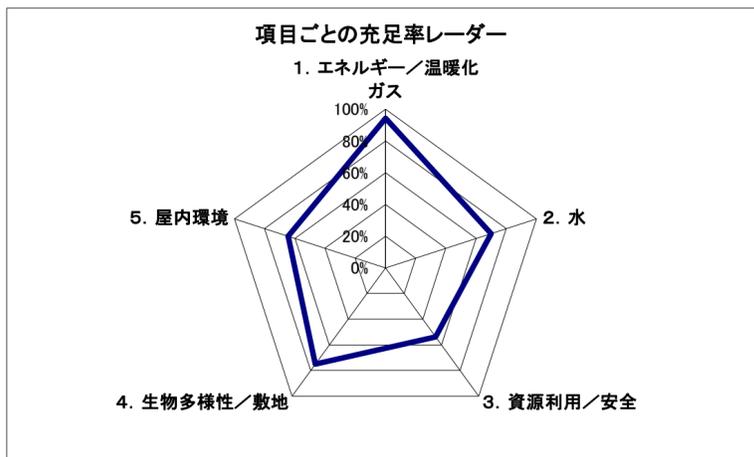
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等: 1991年築、新耐震基準に適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
1.0		① 躯体材料	導入なし	
		② 非構造材料	導入なし	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	0 品目
		根拠等: 評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	
		根拠等: 品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
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		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	23 年
		根拠等: 受変電25、水槽30、ポンプ類20、空調15		
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	0 項目
		根拠等: 取組みなし		
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)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		
10.7	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		
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		
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: 東京メトロ丸の内線 淡路町駅から徒歩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		
		根拠等: 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	1 種類
		根拠等: 地震動リスクに該当するが対策なし		
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		
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	開口率	30.2 %
		根拠等: 質問票に適合		
4.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1 種類
		根拠等: 開口率計算		
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	6.2 m ²
		根拠等: ハイサイドライトあり		
1.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	m以上
		根拠等: 開口率計算。1/16.4≧1/30		
9.6	15	合計		
		根拠等: 天井高2.45m		



環境性能の特徴
 エネルギー使用量が計算値、実績値とも高評価で、省エネ性能が優れる。
 維持管理について全ての項目に取り組みあり。
 執務室の自然採光開口率が高い。