

建物概要		敷地面積		15,965 m <sup>2</sup>		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	Jタワー	敷地面積	15,965	m <sup>2</sup>	評価の段階	S ランク:★★★★★			
建設地	東京都府中市	建築面積	5,512	m <sup>2</sup>	評価の実施日	2014/3/1			
用途地域	準工業地域	延床面積	53,833	m <sup>2</sup>	作成者	竹下智司			
建物用途	事務所	階数	地上19F地下2F塔屋1階		不動産評価員番号	ふ-000284-18			
竣工年月	1992年3月31日	構造	S造(一部SRC, 一部RC造)		確認日	2014年3月1日			
直近の大規模改修実施年月	2009/8/26	平均居住人員	1,500 人		確認者	金井 工			
		年間使用時間	2,085 時間/年		不動産評価員番号				

評価結果		S ランク:★★★★★		78	
74.9 /100	合計	★★★★★		66	
(得点 / 満点)		★★★★		60	
		★★★		50	
		★★		50	
		★		50	

ポイントは小数点第1位までの表示とする

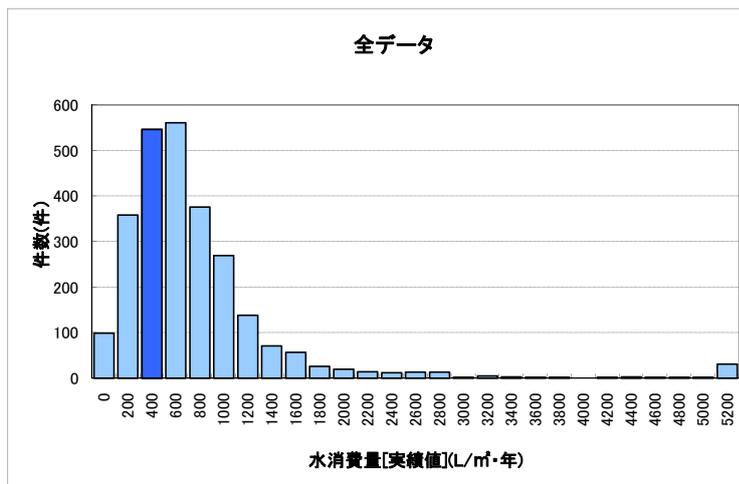
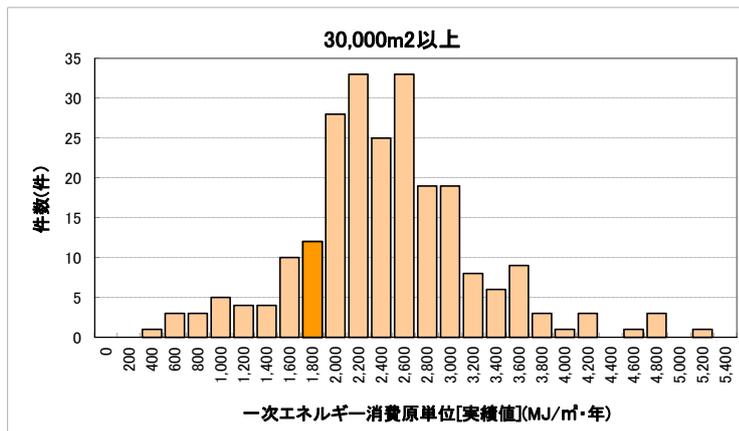
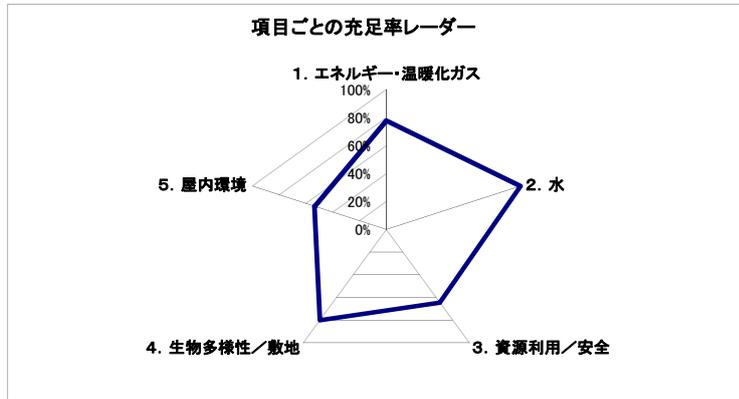
1. エネルギー・温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,908	MJ/m <sup>2</sup> ・年
0.0	加点 1	根拠等 エネルギー実績値レベル5・年間実績、次年度目標、モニタリング資料、ベンチマーク資料、運用管理体制表、	一次エネルギー(計画値)	1,804.0	MJ/m <sup>2</sup> ・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	184.8	kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 エネルギー実績値資料	CO2排出量(*)	75	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		実績値1804/統計平均値2526=0.71(C/S) 加点20	一次エネルギー(実績値)	1,804.0	MJ/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	二次エネルギー(*)	184.8	kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 建物全体の年間のエネルギー消費実績資料	CO2排出量(*)	75	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		実績資料より図Ⅲ.5 の1804<1922以下 加点5	利用率	0.0	%
3.0	5	1.3 自然エネルギー			
		根拠等 自然エネルギー採用なしの為0<1 加点3			
28.0	36	合計			

2. 水		指標		評価値	
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)	700.0	L/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	根拠等 水使用量の実績値と次年度目標値・モニタリングとベンチマーク	水使用量(計画値)	477.0	L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	402.3	L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 上水使用量の資料 計算値=477L/m <sup>2</sup> ・年<480L/m <sup>2</sup> ・年 加点5			
5.0	5	2.2 水使用量(実績値)			
		根拠等 実績値算定資料 402.3L/m <sup>2</sup> ・年<480L/m <sup>2</sup> ・年 加点5			
10.0	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	指標	評価値	
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	根拠等 1981年以降の建物(確認通知)			
		3.1 高耐震・免震等			
		①と②の点数の高い方で評価			
3.0		① 耐震性			
3.0		建築基準法に定められた耐震性(検査済証)			
		② 免震・制振機能			
		免震・制振装置を導入はしていない			
2.0	5	3.2 再生材利用			
3.0		①と②の平均で評価する			
1.0		① 躯体材料			
		主要構造部にリサイクル材材は用いていない			
		② 非構造材料			
		非構造材のリサイクル材は確認していない			
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等 エンジニアリングレポートによる耐用年数評価			
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			
3.7		①、②、③の平均値で評価			
3.0		① 主要設備機器			
2.0		長期修繕計画・平均更新レベル3.7			
		② 設備(電力等)			
		1)防災センターへの非常用発電供給3)複数通信回線の確保			
		③ 維持管理			
		3)清掃・設備管理手順書完備5)外部ガラス照明の清掃計画完備			
12.9	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	指標	評価値	
適合		特定外来生物・未判定外来生物・要注意外来生物を使用しない	なし		
6.0	10	根拠等 対象植物確認し上記のいずれの外来生物を使用しない			
		4.1 生物多様性の向上			
		②-⑤建物利用者や地域住民が自然に親しめる環境を確保			
0.0	0	根拠等 ②-⑤建物利用者や地域住民が自然に親しめる環境を確保			
		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等 土壌汚染の要措置区域ではない 対象外(適用外)			
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
		根拠等 公共バス停までの距離100m以内 2分以下の資料			
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 自然災害リスクの調査資料			
		(自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料)			
16.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		建築物衛生管理の準拠または質問票への適合	なし		
3.0	5	根拠等 空気環境測定の結果(1年分)			
		5.1 昼光利用			
		①の点数×2/3+②の点数×1/3			
3.0		① 自然採光			
3.0		開口率10%以上の計算資料			
		② 昼光利用設備			
		特になし			
1.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等 自然換気開口は基準に満たない			
4.0	5	5.3 眺望			
		根拠等 天井高2.7m以上を確保し、眺望を十分確保できるACWを備える			
8.0	15	合計			



**環境性能の特徴**

- ・エネルギー消費実績は統計平均値の約7割程度を達成。
- ・水の使用量実績値は最上位25%分類を達成。
- ・新耐震基準を満たす。
- ・躯体の耐用年数93年と高耐用年数を確保。
- ・敷地内に建物利用者や地域住民が自然に親しめる環境を確保
- ・公共交通機関(バス停)から2分以下の立地などで利便性が高い
- ・自然災害のリスク・土壌汚染は無く、敷地の素地として高品質である。
- ・天井高さ2.7m以上・眺望の良い開口を確保し室内環境を向上
- ・総合的には、既存オフィスビルとして高品質な建築物である。

Jタワー