

建物概要		評価の段階	
建物名称	角若松ビル	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県藤沢市藤沢559	評価の実施日	2018年4月10日
用途地域	商業地域、防火地域	作成者	深堀佳寿美
建物用途	事務所	不動産評価員番号	ふ-000127-23
竣工年月	2001年12月15日	確認日	2018年4月10日
直近の大規模改修実施年月	2016/3/31	確認者	深堀佳寿美
敷地面積	980 m ²	不動産評価員番号	ふ-000127-23
建築面積	763 m ²		
延床面積	6,322 m ²		
階数	地上9F		
構造	S造		
平均居住人員	850 人		
年間使用時間	5,840 時間/年		

評価結果		S ランク:★★★★≥		78
79.0 /100	合計	A ランク:★★★★	≥	66
(得点 / 満点)		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		
1.0	加点1	根拠等 実績値が1.2のレベル3以上であるため適合。運用管理体制も整備され、定期的なモニタリングも実施している。	一次エネルギー(目標値)	912 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)	960.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値960/平均値1676 = 0.573 < 0.6	二次エネルギー(*)	99.0 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	49.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
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)	960.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値960MJ/m ² 年 < 1040MJ/m ² 年	二次エネルギー(*)	99.0 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	49.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等 取り組みなし		
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		
2.0	5	根拠等 節水便器に改修し、定期的なモニタリングも実施している。	水使用量(目標値)	409.0 L/m ² ・年
			水使用量(計画値)	1,236.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
5.0	5	根拠等 計算値1236L/m ² 年 < 1293L/m ² 年	水使用量(実績値)	430.0 L/m ² ・年
7.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等 実績値430L/m ² 年 < 490L/m ² 年		
		合計		

3. 資源利用/安全

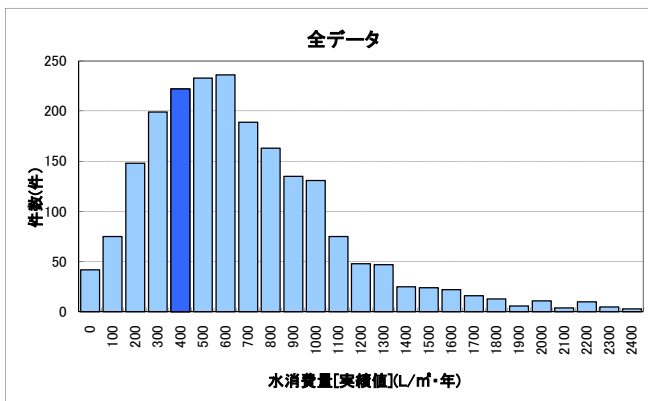
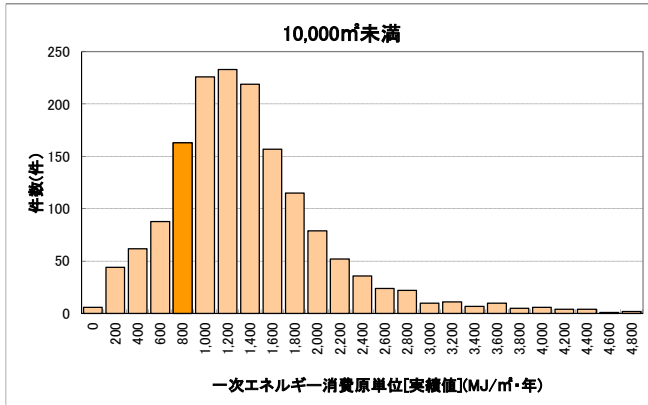
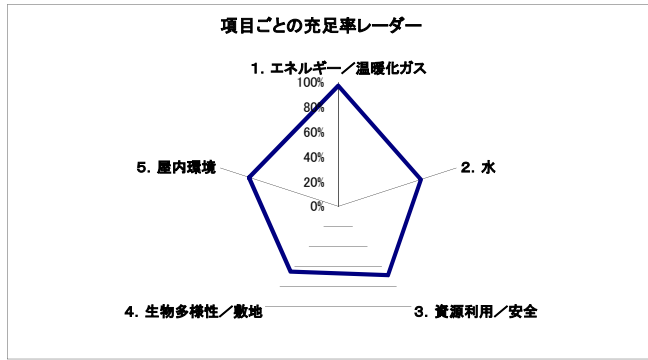
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等 新耐震基準に適合している。	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等		
		根拠等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 建築基準法に準拠している。		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 取り組みなし		
5.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		根拠等 ①と②の平均で評価する		
5.0		3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料 杭に高炉セメントを使用している。		
		② 非構造材料 床・タイル(グリーン)、天井ボード、床・塩ビタイル(エコマーク)	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
5.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 建築基準法に準拠している。	経過年数+今後の想定耐用年数	60 年
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 1,3,4.2,3,4.3の平均		
4.0		根拠等 空調機15年・受水槽30年・ポンプ類20年・非常用発電機:30年	更新年数の平均値	21 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	0 項目
		根拠等 取り組みなし		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	8 ポイント
		根拠等 ①・②・③・⑤に取り組んでいる。		
13.7	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		: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	根拠等 上記通りの対策を実施している。	なし	
		4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 ⑤)に取り組んでいる。	②取組表による場合のポイント	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 要措置区域ではないため対象外	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等 最寄りの鉄道駅出口から徒歩2分の場所に位置している。	鉄道駅またはバス停からの距離	2 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	評価しない	
		4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 リスクの合計数が2種類で、特段の防災対策は実施していない。	リスクの合計数	2 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		: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。	なし	
4.3	5	5.1 昼光利用		
		根拠等 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 オフィス内に自然採光を取り取り、開口率20%以上確保している。	開口率	20.9 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等 取り組みなし		
4.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 窓が開閉可能で、有効開口面積が床面積の1/30以上である。	自然換気有効開口面積	7.2 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 オフィス内の天井高は2.6mである。	天井高	2.6 m以上
11.3	15	合計		



環境性能の特徴

- ・運用管理体制を構築し、高いレベルのエネルギー使用量削減及び節水を実施
- ・躯体材料と非構造材料のいずれにも再生材を使用
- ・高い交通利便性(駅徒歩2分)

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄