

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	PUZZLE GINZA	300	m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区銀座2丁目5-19	274	m <sup>2</sup>	評価の実施日	2021年1月15日
用途地域	商業地域、防火地域	2,454	m <sup>2</sup>	作成者	伊藤雅人
建物用途	物販店舗、飲食店舗			不動産評価員番号	ふ-000525-25
竣工年月	2016年2月23日			確認日	2021年1月15日
直近の大規模改修実施年月	なし			確認者	三嶋 滋憲
		年間使用日数	365	不動産評価員番号	ふ-000709-24

評価結果		S ランク:★★★★★		≧		78			
84.4	/100	★★★★★		A ランク:★★★★		≧		66	
(得点 / 満点)	B+ランク:★★★			≧		60			
ポイント	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									

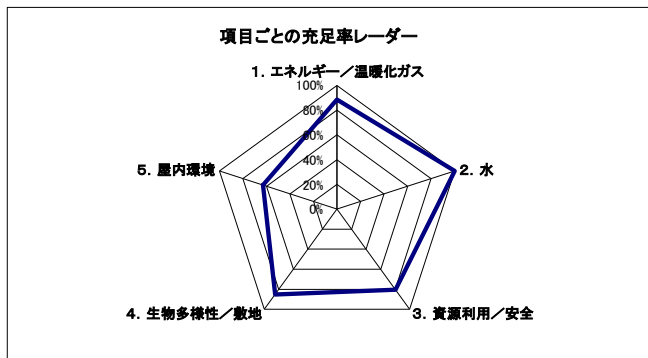
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
1.0	1	根拠等 省エネ基準適合、目標設定しモニタリング実施、運用管理体制構築	一次エネルギー(目標値)	9,801 MJ/m <sup>2</sup> ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	9,900.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 BEI=0.74、評価値には実績値を表示 二次エネルギー=一次エネルギー÷9.76として算出 CO2排出量=二次エネルギー×0.505として算出	二次エネルギー(*)	1,014.3 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO2排出量(*)	512.2 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	9,900.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 年間実績	二次エネルギー(*)	1,014.3 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO2排出量(*)	512.2 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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 該当なし		
31.0	35	合計		

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		
5.0	5	根拠等 目標設定しモニタリング実施、運用管理体制構築	水使用量(目標値)	5,204.2 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	3,817.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 水計算ソフトによる、吐水量は標準値採用		
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	5,204.2 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 年間実績		
10.0	10	合計		

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			
5.0	5	根拠等 2016年築、新耐震	なし		
5.0		3.1 高耐震・免震等	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 保有水平耐力余裕度1.5以上			
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 制振装置導入			
6.5	10	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と②の平均で評価する		
		① 躯体材料	該当なし		
		② 非構造材料	セラミックタイル及びビニル系床材	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 1,2,3,7,8について取り組み	取組数	5 ポイント	
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	79 年	
		根拠等 ER耐用年数79年			
3.6	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		
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 受変電25、発電25、空調15、水槽25、ポンプ類20	更新年数の平均値	22 年	
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等 11について取り組み	自給率向上の取組数	1 項目	
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			
20.1	25	合計			

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		
		根拠等 自ら導入していない	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 1,5について取り組み	②取組表による場合のポイント	2 ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等 要措置区域に該当せず	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 地下鉄駅直結	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		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	
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 津波(受変電屋上設置等)、地震(高耐震等)	リスクの合計数	2 種類
17.0	20	合計		

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 質問票に適合	なし	
3.0	4	5.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		5.1.1 自然採光		
		根拠等 開口率物販64.5%、飲食21.7%	開口率	21.7 %
3.0		5.1.2 星光利用設備		
		根拠等 該当なし	星光利用設備	0 種類
1.3	4	5.2 自然換気性能		
		根拠等 物販店舗に開口部あり		
2.0	2	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 天井高3.0~3.5m、窓あり	天井高	3.0 m以上
6.3	10	合計		



**環境性能の特徴**

- ・省エネ、節水の取り組みを実施し、良好なエネルギー消費性能を実現
- ・高い耐震性能を有し、制振装置を導入
- ・維持管理評価項目の全てに組み
- ・地下鉄駅直結の高い交通利便性

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

#REF!