

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ONEST神田スクエア	敷地面積	970 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区神田紺屋町17番地	建築面積	826 m ²	評価の実施日	2019年2月18日
用途地域	商業地域	延床面積	7,521 m ²	作成者	岩丸 淳
建物用途	事務所	階数	地上10F	不動産評価員番号	ふ-000137-23
竣工年月	2007年4月26日	構造	SRC造	確認日	2019年2月18日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	330 人	確認者	岩丸 淳
		年間使用時間	2,085 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000137-23

評価結果		S ランク:★★★★☆ ≥		78
68.2 /100	合計	★★★★☆	≥	66
(得点 / 満点)		★★★★	≥	60
		B+ランク:★★★	≥	50
		B ランク:★★	≥	

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		
0.0	加点1	根拠等 PAL/CEC資料・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(目標値)	1,370 MJ/m ² ・年
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,231.8 MJ/m ² ・年
		根拠等 PAL・CEC資料 東京都ERR算定資料	二次エネルギー(*)	126.2 kWh/m ² ・年
		1-ERR値=0.8872 加点17	CO2排出量(*)	72.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,424.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 建物全体の年間のエネルギー消費実績資料	二次エネルギー(*)	145.9 kWh/m ² ・年
		実績資料より1,424<1,780未満 加点3	CO2排出量(*)	83.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等 自然エネルギー採用なしの為0<1 加点3		
23.0	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		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	554.0 L/m ² ・年
		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)	603.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	554.0 L/m ² ・年
		根拠等 実績値算定資料554L/m ² ・年<693L/m ² ・年 加点4		
8.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

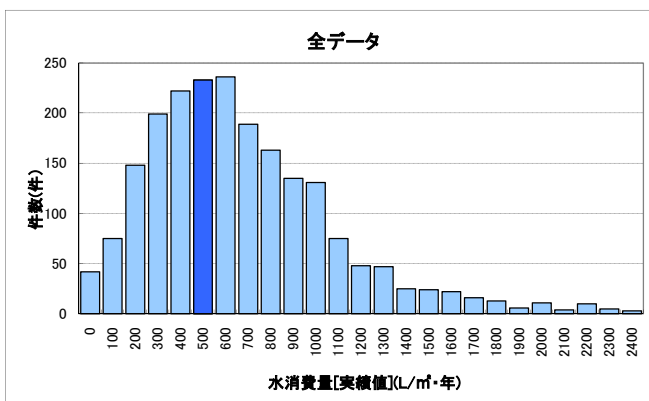
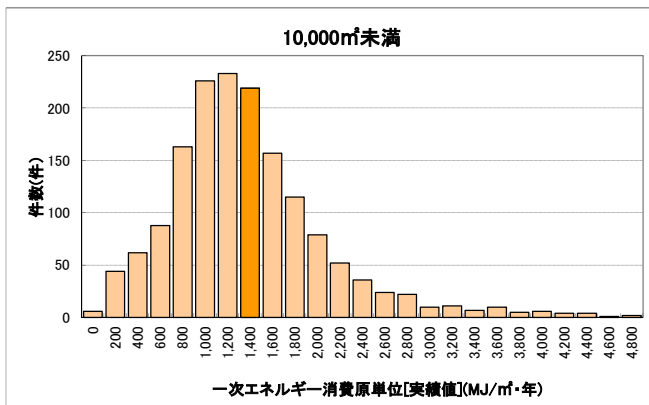
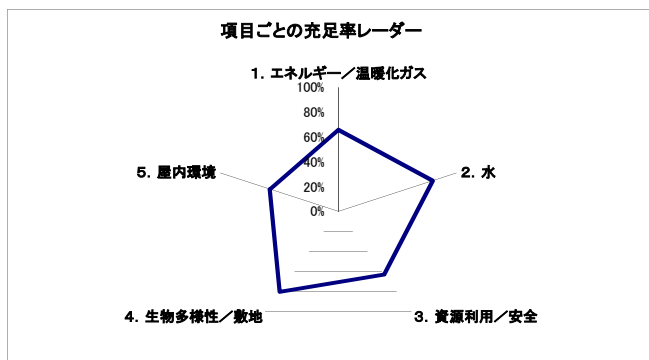
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		根拠等 1981年以降の建物(建築確認日:2006年11月1日)		
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 建築基準法に定められた耐震性(検査済証)		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 免震・制振装置を導入はしていない		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	主要構造部にリサイクル材材材は用いていない	
3.0		② 非構造材料	非構造材のリサイクル材1種類	リサイクル材品目数(非構造材) 1 品目
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	65 年
		根拠等 エンジニアリングレポートによる耐用年数評価		
2.6	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	
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	19 年
		根拠等 長期修繕計画・平均更新レベル3.7		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等 ③複数通信回線の確保		
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	4 ポイント
		根拠等 ③清掃管理と設備管理手順書完備⑤外部ガラス照明の清掃計		
12.6	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	4.1 生物多様性の向上	なし	
		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		
4.2対象外の時は点数を倍)		根拠等 ⑤建物利用者や地域住民が自然に親しめる環境を確保	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	なし	
[対策不要は対象外]		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		
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	5 分圏内
		根拠等 駅までの距離400m 5分の資料		
5.0	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	リスクの合計数	1 種類
		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)・リスク対策資料		
16.0	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 空気環境測定の結果(1年分)	なし	
3.7	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
4.0		5.1.1 自然採光	開口率	19.3 %
		根拠等 開口率15%以上の計算資料		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等 特になし		
1.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	- m ²
		根拠等 自然換気開口は基準に満たない		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上
		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		
8.7	15	合計		



環境性能の特徴

- ・水の使用量実績値は上位分類を達成。
- ・新耐震基準を満たす。
- ・躯体の耐用年数65年と高耐用年数を確保。
- ・主要設備更新期間19年と高耐用年数を確保。
- ・公共交通機関(駅)から5分以下の立地などで利便性が高い。
- ・自然災害のリスクはほぼ無く・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。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄