

建物概要		敷地面積		延床面積		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	プレミア海岸ビル	敷地面積	1,670 m ²	延床面積	6,437 m ²	評価の段階	評価の実施日	運用段階評価	2015年6月26日
建設地	東京都港区海岸二丁目2番6号	建築面積	834 m ²	階数	地上12F	作成者	不動産評価員番号	伊藤 雅人	ふ-000525-20
用途地域	準工業地域、防火地域	構造	SRC造	平均居住人員	280 人	確認日	確認者		
建物用途	事務所	年間使用時間	3,650 時間/年			不動産評価員番号			
竣工年月	1992年10月								
直近の大規模改修実施年月									

評価結果		S ランク:★★★★★		A ランク:★★★★		B+ランク:★★★		B ランク:★★	
74.4 /100	合計	★★★★★							
(得点 / 満点)									
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		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		
1.0	加点 1	根拠等: 省エネ基準クリア、目標設定を行いモニタリング実施、管理規定に基づきテナントとの協力を徹底	一次エネルギー(目標値)	1,311 MJ/m ² ・年
19.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,324.3 MJ/m ² ・年
		根拠等: 実績値による(C/S: 1324.3/1676=0.79)	二次エネルギー(*)	135.7 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	CO2排出量(*)	71.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出計数0.000525として算出		
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)	1,324.3 MJ/m ² ・年
		根拠等: 年実績値	二次エネルギー(*)	135.7 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	CO2排出量(*)	71.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出計数0.000525として算出		
3.0	5	1.3 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等: 自然エネルギーなし		
27.0	36	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		
4.0	5	根拠等: 目標設定を行い、毎年モニタリングを実施し経過を確認	水使用量(目標値)	284.5 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	492.0 L/m ² ・年
		根拠等: 算定シート		
5.0	5	2.2 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	287.4 L/m ² ・年
		根拠等: 年実績		
9.0	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	根拠等: 1992年竣工、新耐震	なし	
3.0		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 基準法に準拠		
		② 免震・制振機能 導入なし		
2.0	5	3.2 再生材利用 ①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料 導入なし		
1.0		② 非構造材料 導入なし	リサイクル材目数(非構造材)	品目
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	50 年
		根拠等: 基準法に準拠		
3.4	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、②、③の平均値で評価		
4.2		① 主要設備機器 ERIによる、受変電25、発電30、空調20、水槽25、ポンプ類25年	更新年数の平均値	25 年
1.0		② 設備(電力等)	自給率向上の取組数	0 ポイント
5.0		③ 維持管理 1,2,3,4,5,6について取組み	維持管理に関する取組数	12 ポイント
11.4	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・要注意外来生物を使用しない		
10.0	10	根拠等: 自ら導入していない	なし	
4.2対象外の時は点数を倍)		4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
0.0	0	根拠等: 1,2,5について取組		
[対策不要は対象外]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
5.0	5	根拠等: 要措置区域に該当しない		
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		根拠等: 新交通ゆりかもめ「日の出」駅徒歩2分		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類
		根拠等: 液状化(杭打設し基礎を強化)、津波(地下居室なし、1階GL+0.46m)、地震動(新耐震)		
18.0	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: 建築物衛生管理の準拠または質問票への適合		
3.0	5	根拠等: 適合(湿度に基準値外の箇所があったが、空調機・加湿器の調整により常態化を回避している)		
3.0		5.1 屋光利用 ①の点数×2/3+②の点数×1/3		
3.0		① 自然採光 開口率14%	開口率	14.3 %
		② 屋光利用設備 該当なし	屋光利用設備	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 機械換気		
3.0	5	5.3 眺望	天井高	2.5 m以上
		根拠等: 天井高2.6m、窓設置		
9.0	15	合計		