

建物概要		敷地面積		1,088 m <sup>2</sup>		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	プレミア東陽町ビル	建築面積	869 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2015年6月26日		運用段階評価	伊藤 雅人	
建設地	東京都江東区東陽三丁目23番21号	延床面積	4,821 m <sup>2</sup>	作成者	不動産評価員番号		不動産評価員番号	ふ-000525-20	
用途地域	商業地域、防火地域	階数	地上7F、地下1F	確認日	確認者		確認者	不動産評価員番号	
建物用途	事務所	構造	地上S造、地下RC造	確認日	確認者		確認者	不動産評価員番号	
竣工年月	2006年10月	平均居住人員	298 人	確認日	確認者		確認者	不動産評価員番号	
直近の大規模改修実施年月		年間使用時間	3,600 時間/年	確認日	確認者		確認者	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★★ ≧		78	
72.6 /100 合計	(得点 / 満点)	★★★★★		78	
ポイントは小数点第1位までの表示とする		A ランク:★★★★ ≧		66	
		B+ランク:★★★ ≧		60	
		B ランク:★★ ≧		50	

### 1. エネルギー・温暖化ガス

評価	最大加点	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 省エネルギー基準クリア、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) 1,390 MJ/m <sup>2</sup> ・年
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	
		根拠等 省エネルギー計画書より転記	一次エネルギー(計画値) 1,019.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*) 104.5 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出計数0.000525として算出	CO2排出量(*) 54.8 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)	
		根拠等 年実績値	一次エネルギー(実績値) 1,403.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*) 143.8 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出計数0.000525として算出	CO2排出量(*) 75.5 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.3 自然エネルギー	
		根拠等 自然エネルギーなし	利用率 0.0 %
25.0	36	合計	

### 2. 水

評価	最大加点	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	
3.0	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) 656.6 L/m <sup>2</sup> ・年
2.1 水使用量(計算値)		根拠等 算定シート	水使用量(計画値) 734.0 L/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	2.2 水使用量(実績値)	
		根拠等 年実績	水使用量(実績値) 663.3 L/m <sup>2</sup> ・年
7.0	10	合計	

### 3. 資源利用/安全

評価	最大加点	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 2006年竣工、新耐震	なし
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	
3.0		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) 0 品目
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	
		根拠等 基準法に準拠	経過年数+今後の想定耐用年 50 年
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 ①、②、③の平均値で評価	
3.8		① 主要設備機器 LCデータ集(変電25、発電25、空調15、ポンプ20)	更新年数の平均値 21 年
1.0		② 設備(電力等)	自給率向上の取組数 0 ポイント
4.0		③ 維持管理 1,2,3,4,5,7について取組み	維持管理に関する取組数 11 ポイント
10.9	20	合計	

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	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
4.1 生物多様性の向上		根拠等 1,2,3,4について取組	②取組表による場合のポイント 4 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 要措置区域に該当しない	なし
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	
		根拠等 東京メトロ東西線東陽町駅徒歩3分	なし
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	
		根拠等 水害(地下居室なし、1FはGL+0.4m、防潮板)、液状化(杭打設し基礎を強化)、地震動(新耐震)	リスクの合計数 3 種類
18.0	20	合計	

### 5. 屋内環境

評価	最大加点	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	
3.7	5	根拠等 適合(温度・湿度・二酸化炭素に基準値外の箇所があったが、空調・換気の調整及び加湿器の稼働により常態化を回避)	なし
4.0		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 開口率計算	開口率 16.1 %
		② 昼光利用設備 該当なし	昼光利用設備 0 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能	
		根拠等 有効開口面積1/30以上	
4.0	5	5.3 眺望	
		根拠等 天井高2.75m、窓設置	天井高 2.7 m以上
11.7	15	合計	