

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	高田馬場センタービル	敷地面積	1,557 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号	建築面積	888 m ²	評価の実施日	2014年6月25日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	9,470 m ²	作成者	伊藤 雅人
建物用途	事務所	階数	地上12F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-000525-20
竣工年月	1992年4月	構造	S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	740 人	確認者	
		年間使用時間	3,376 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★★ ≧		78	
69.1 /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		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	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 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)	1,547 MJ/m ² ・年
16.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		
		根拠等 実績値による(C/S: 1562.8/1676=0.93)	一次エネルギー(計画値)	1,562.8 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/0.976として算出	二次エネルギー(*)	160.1 kWh/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	CO2排出量(*)	84.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	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)	1,562.8 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/0.976として算出	二次エネルギー(*)	160.1 kWh/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	CO2排出量(*)	84.1 kg-CO ₂ /m ² ・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 %
23.0	36	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		
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)	624.7 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等 算定シート	水使用量(計画値)	872.0 L/m ² ・年
7.0	10	2.2 水使用量(実績値)		
		根拠等 年実績	水使用量(実績値)	631.1 L/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 1992年竣工、新耐震	なし	
3.0	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		
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)	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
3.1	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		
4.4		① 主要設備機器 受変電30・発電30(ER)、空調15・水槽30・ポンプ20(LC)	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
4.0		③ 維持管理 1,2,3,4,5について取組み	維持管理に関する取組数	10 ポイント
11.1	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・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	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 1,2,3について取組	②取組による場合のポイント	3 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 JR山手線ほか高田馬場駅徒歩3分	なし	
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 該当リスク:地震動、水害 対策:新耐震、該当部分B1-1Fに居室設けない	リスクの合計数	2 種類
19.0	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		:建築物衛生管理の準拠または質問票への適合		
3.0	5	根拠等 適合(湿度、二酸化炭素に一部基準外あるも、空気調整及び換気設備改善により常態化を回避)	なし	
3.0	3.0	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	11.2 %
3.0		② 昼光利用設備 該当なし	昼光利用設備	0 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		
		根拠等 天井高2.6m、窓設置	天井高	2.5 m以上
9.0	15	合計		