

建物概要		敷地面積		619 m ²		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	虎ノ門トーセイビル	建築面積	558 m ²	評価の実施日	2015年8月6日		運用段階評価	2015年8月6日	
建設地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号	延床面積	4,249 m ²	作成者	伊藤 雅人		不動産評価員番号	ふ-00525-20	
用途地域	商業地域、防火地域	階数	地上9F	確認日			不動産評価員番号		
建物用途	事務所	構造	S造	確認者			不動産評価員番号		
竣工年月	2006年8月31日	平均居住人員	350 人	確認者			不動産評価員番号		
直近の大規模改修実施年月	なし	年間使用時間	3,650 時間/年	確認者			不動産評価員番号		

評価結果		S ランク:★★★★★ ≧		78	
73.3 /100 合計	★★★★★	A ランク:★★★★ ≧	66		
(得点 / 満点)		B+ランク:★★★ ≧	60		
ポイント是小数点第1位までの表示とする		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、チャレンジ25PJによるクールビズ・ウォームビズ、各階入居者の室温チェック等実施	一次エネルギー(目標値) 1,838 MJ/m ² ・年
15.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	
3.0	5	根拠等 : 省エネルギー計画書はポイント法のため、実績値を使用 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×実排出計数0.000525として算出	一次エネルギー(計画値) 1,856.1 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 190.2 kWh/m ² ・年 CO2排出量(*) 99.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	
3.0	5	根拠等 : 年実績値 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×実排出計数0.000525として算出	一次エネルギー(実績値) 1,856.1 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 190.2 kWh/m ² ・年 CO2排出量(*) 99.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.3 自然エネルギー	
22.0	36	根拠等 : 自然エネルギーなし	利用率 0.0 %
		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) 932.8 L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	
3.0	5	根拠等 : 算定シート、L/m ²	水使用量(計画値) 716.0 L/m ² ・年
6.0	10	2.2 水使用量(実績値)	
		根拠等 : 年実績、932.8L/m ²	水使用量(実績値) 932.8 L/m ² ・年
		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	
5.0	5	根拠等 : 2006年竣工、新耐震	なし
5.0	5	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 : 保有水平耐力余裕度1.5以上	
		② 免震・制振機能 : 導入なし	
3.0	5	3.2 再生材利用 ①と②の平均で評価する	
5.0		① 躯体材料 : 高炉セメント使用	
1.0		② 非構造材料 : 導入なし	リサイクル材品目数(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、空調15、水槽25、ポンプ20)	更新年数の平均値 21 年
2.0		② 設備(電力等) : 幹部以上は携帯電話2社使用	自給率向上の取組数 1 ポイント
3.0		③ 維持管理 : 2,3,4,5について取組み	維持管理に関する取組数 7 ポイント
13.9	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	5	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)	5	4.1 生物多様性の向上	
		根拠等 : 1,2,3,4,5について取組	②取組による場合のポイント 5 ポイント
[対策不要は対象外]	5	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 : 東京メトロ日比谷線神谷町駅徒歩1分	なし
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	
		根拠等 : 液状化:20m杭21本、地震動:新耐震	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	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	
4.3	5	根拠等 : 一部基準値外の箇所については加湿器、換気により常態化しないよう対策	なし
5.0	5	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31.8%	開口率 31.8 %
		② 昼光利用設備	昼光利用設備 0 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能	
		根拠等 : 自然換気有効開口率1/29	
4.0	5	5.3 眺望	
		根拠等 : 天井高2.7m、窓設置	天井高 2.7 m以上
12.3	15	合計	