

建物概要		評価結果	
建物名称	NTTクレド岡山ビル	敷地面積	4,161 m ²
建設地	岡山県岡山市北区中山下1丁目8番45号	建築面積	2,834 m ²
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	15,317 m ²
建物用途	事務所	階数	地上21F、地下2F
竣工年月	1999年2月	構造	SRC造及びS造、一部RC造
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	690 人
		年間使用時間	2,648 時間/年
		評価の段階	運用段階評価
		評価の実施日	2018年3月2日
		作成者	伊藤雅人
		不動産評価員番号	ふ-000525-20
		確認日	
		確認者	
		不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★★		78	
77.3	/100	合計	★★★★★	66	
(得点)	(満点)		★★★★	60	
			★★★	50	
			★★		

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		
1.0	1	実績値レベル4、目標設定行いモニタリング実施、エネルギー使用量等についてテナントに資料提供・呼掛け等実施。	一次エネルギー(目標値)	1,427 MJ/m ² ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,441.7 MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=1441.7/2068=0.697	二次エネルギー(*)	147.7 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(*)	104.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.706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)	1,441.7 MJ/m ² ・年
		根拠等 2016/4-2017/3実績値	二次エネルギー(*)	147.7 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(*)	104.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.706として算出		
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
		1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等 該当なし		
30.0	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)	75.0 L/m ² ・年
		根拠等 目標設定行い毎月の計量実績によりモニタリング実施	水使用量(計画値)	508.0 L/m ² ・年
		根拠等 算定シートによる		
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	75.0 L/m ² ・年
		根拠等 2016/4-2017/3実績値		
9.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

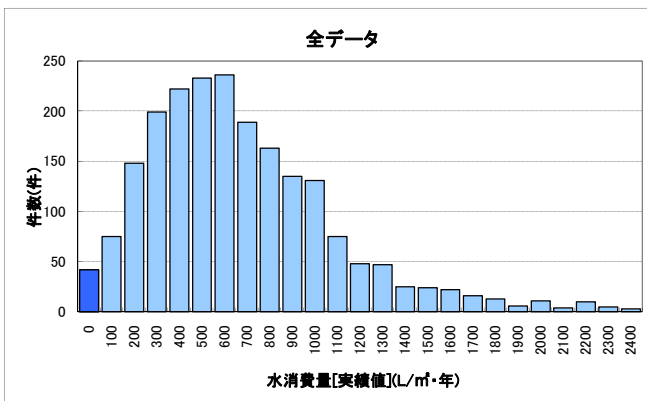
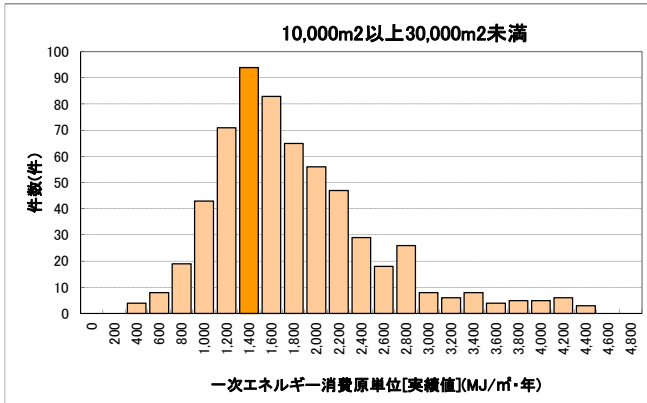
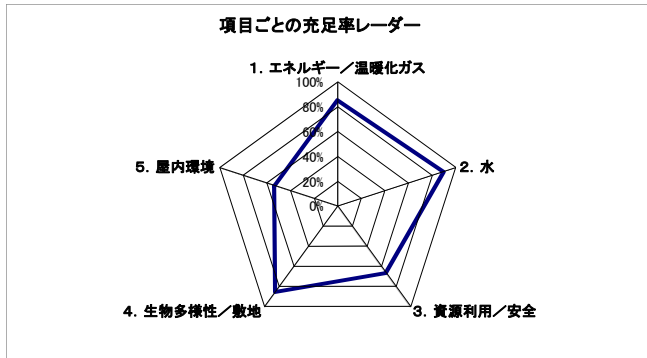
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
		根拠等 1999年竣工、新耐震		
5.0	5	3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等 高さ60mを超える高層建築物のため「高層建築技術指針」適用		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 導入なし		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	導入なし	
		② 非構造材料	導入なし	
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない	
		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	
		根拠等 基準法に準拠		
3.3	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	
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	22 年
		根拠等 受変電25、発電25、冷凍機20、空調15、水槽類25、ポンプ類20		
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 1)について取り組み		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	10 ポイント
		根拠等 1,2,3,4,5について取り組み		
13.3	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		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等 自ら導入していない		
4.2対象外の時は点数を倍)		根拠等 1.5)について取り組み	②取組表による場合のポイント	2 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 要措置区域に該当しない		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		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	8 分圏内
		根拠等 岡山電気軌道清輝橋線「郵便局前」電停徒歩1分		
4.0	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	2 種類
		根拠等 該当リスク:液状化、地震動、対策:支持層に直接基礎、高層建築技術指針の適用		
17.0	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		
2.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		5.1.1 自然採光	開口率	7.5 %
		根拠等 開口率計算		
4.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1 種類
		根拠等 ハイサイドライト		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	m ²
		根拠等 機械換気		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5 m以上
		根拠等 天井高2.6M、窓設置		
8.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・テナントと協働で省エネルギーに取り組み。
- ・高い耐震性(高層建築技術指針適用)。
- ・建物管理業務の作業内容において環境配慮を明示。
- ・高い交通利便性(電停徒歩1分)。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

建物概要		敷地面積	4.161 m ²	評価の段階	運用段階評価
建物名称	NTTクレド岡山ビル	建築面積	2,834 m ²	評価の実施日	2018年3月2日
建設地	岡山県岡山市北区中山下1丁目8番45号	延床面積	14,058 m ²	作成者	伊藤雅人
用途地域	商業地域、防火地域	階数	地上21F、地下2F	不動産評価員番号	ふ-000525-20
建物用途	物販店舗、飲食店舗	構造	SRC造及びS造、一部RC造	確認日	
竣工年月	1999年2月	常勤者・来場者	130・3400 人	確認者	
直近の大規模改修実施年月		年間使用日数	364 日/年	不動産評価員番号	

評価結果		指標	評価値
78.9 /100 (得点 / 満点)	合計	S ランク:★★★★★	≧ 78
		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	最大加算点	必須項目	指標	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	加算点 1	根拠等: 実績値レベル3、目標設定行いモニタリング実施、エネルギー使用量等についてテナントに資料提供・呼び掛け等実施。	一次エネルギー(目標値)	4,141 MJ/m ² ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	4,183.0 MJ/m ² ・年
		根拠等: C/S=4183.0/5353=0.781 統計平均値は物販・飲食で面積按分二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)	428.6 kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.706として算出	CO2排出量(*)	302.6 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)	4,183.0 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2016/4-2017/3実績値、店舗スコア表の境界値で判定	二次エネルギー(*)	428.6 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(*)	302.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.706として算出		
		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: 該当なし		
29.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算点	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		
5.0	5	根拠等: 目標設定行い毎月の計量実績によりモニタリング実施	水使用量(目標値)	1,787.7 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	368.0 L/m ² ・年
		根拠等: 算定シートによる、店舗スコア表の境界値でレベル判定		
		2.2 水使用量(仕様評価) 評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	1,787.7 L/m ² ・年
		根拠等: 2016/4-2017/3実績値		
10.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

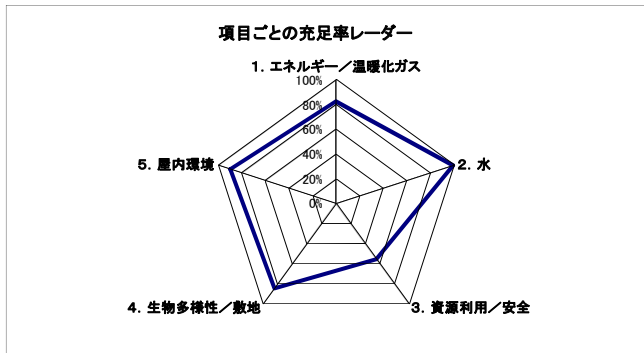
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	根拠等: 1999年竣工、新耐震	なし	
5.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 高さ60mを超える高層建築物のため「高層建築技術指針」適用		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 導入なし		
3.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	導入なし	
		② 非構造材料	導入なし	
1.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	0 品目
		根拠等: 3.5について取り組み	取組数	2 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	
		根拠等: 基準法に準拠		
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	3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	22 年
		根拠等: 受変電25、発電25、冷凍機20、空調15、水槽類25、ポンプ類20		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等: 該当なし		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	10 ポイント
		根拠等: 1,2,3,4,5について取り組み		
13.9	25	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算点	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・生態系被害防止外来種を使用しない		
8.0	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	2 ポイント
0.0	0	根拠等: 1.5について取り組み		
[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		
5.0		4.3 公共交通機関の接近性		
		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	8 分圏内
		根拠等: 岡山電気軌道清輝橋線「郵便局前」電停徒歩1分		
4.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
		根拠等: 該当リスク: 液状化、地震動、対策: 支持層に直接基礎、高層建築技術指針の適用		
17.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 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: 適合(温度・相対湿度に基準外の箇所あるも、こまめな空調調節により常態化を回避)	なし	
4.0	4	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	29.9 %
		根拠等: 開口率: 物販43.8%、飲食29.9%、屋外テラスあり		
4.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1 種類
		根拠等: ハイサイドライト		
3.0	4	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 屋外テラスあり		
2.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	3.0 m以上
		根拠等: 天井高3.0M、窓設置		
9.0	10	合計		



環境性能の特徴

- ・テナントと協働で省エネルギーに取り組み。
- ・高い耐震性(高層建築技術指針適用)。
- ・建物管理業務の作業内容において環境配慮を明示。
- ・高い交通利便性(電停徒歩1分)。
- ・自然採光開口率高く、眺望良好。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄