

| 建物概要         |                      | 評価の段階    |             |
|--------------|----------------------|----------|-------------|
| 建物名称         | 五反田NTビル              | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 東京都品川区西五反田一丁目18番9号   | 評価の実施日   | 2018年3月2日   |
| 用途地域         | 商業地域、防火地域            | 作成者      | 伊藤雅人        |
| 建物用途         | 事務所                  | 不動産評価員番号 | ふ-000525-20 |
| 竣工年月         | 1987年11月             | 確認日      |             |
| 直近の大規模改修実施年月 |                      | 確認者      |             |
| 敷地面積         | 1,183 m <sup>2</sup> | 不動産評価員番号 |             |
| 延床面積         | 1,025 m <sup>2</sup> |          |             |
| 延床面積         | 7,184 m <sup>2</sup> |          |             |
| 階数           | 地上10F、地下1F           |          |             |
| 構造           | SRC造                 |          |             |
| 平均居住人員       | 683 人                |          |             |
| 年間使用時間       | 2,695 時間/年           |          |             |

| 評価結果 |      | S ランク:★★★★★ |            | 78 |
|------|------|-------------|------------|----|
| 69.3 | /100 | 合計          | A ランク:★★★★ | 66 |
| (得点) | (満点) |             | B+ランク:★★★  | 60 |
|      |      |             | B ランク:★★   | 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  | 加点1  | 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・呼掛け等実施。 | 一次エネルギー(目標値) | 1,385 MJ/m <sup>2</sup> ・年                 |
| 19.0 | 25   | <b>1.1 使用・排出原単位(計算値)</b>                              | 一次エネルギー(計画値) | 1,399.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年               |
|      |      | 根拠等 C/S=1399.1/1676=0.835                             | 二次エネルギー(*)   | 143.4 kWh/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                             | CO2排出量(*)    | 72.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
|      |      | CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出                        |              |  |
| 3.0  | 5    | <b>1.2 使用・排出原単位(実績値)</b>                              | 一次エネルギー(実績値) | 1,399.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年               |
|      |      | 根拠等 2016/4-2017/3実績値                                  | 二次エネルギー(*)   | 143.4 kWh/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                             | CO2排出量(*)    | 72.4 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
|      |      | CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出                        |              |  |
| 3.0  | 0    | <b>1.3 省エネルギー(仕様評価)</b>                               | 評価しない        |  |
|      | 5    | <b>1.4 自然エネルギー</b>                                    | 利用率          | 0.0 %                                      |
|      |      | 根拠等 該当なし  |              |  |
| 26.0 | 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           |           |                             |
| 3.0 | 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) | 1,154.4 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|     |      | <b>2.1 水使用量(計算値)</b>         | 水使用量(計画値) | 874.0 L/m <sup>2</sup> ・年   |
|     |      | 根拠等 算定シートによる                 |           |                             |
|     | 0    | <b>2.2 水使用量(仕様評価)</b>        | 評価しない     |                             |
| 2.0 | 5    | <b>2.3 水使用量(実績値)</b>         | 水使用量(実績値) | 1,154.4 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|     |      | 根拠等 2016/4-2017/3実績値         |           |                             |
| 5.0 | 10   | 合計                           |           |                             |

### 3. 資源利用/安全

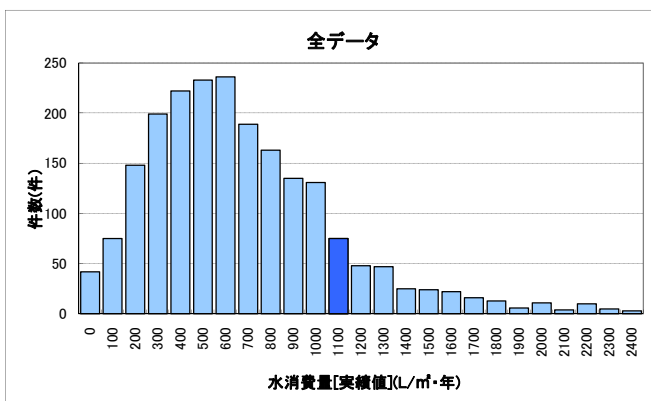
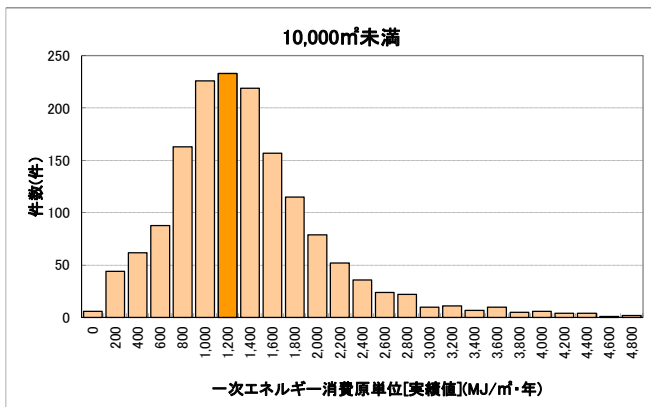
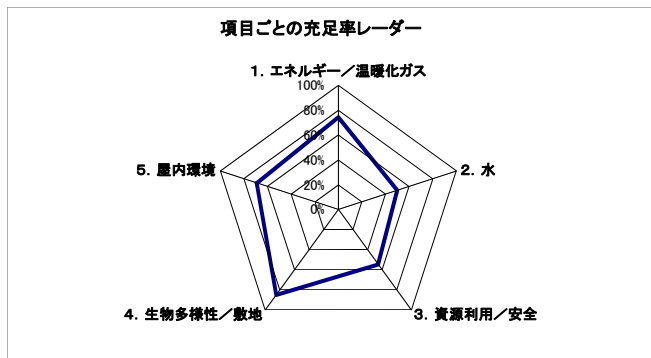
| 評価   | 最大加点 | 必須項目  | 指標                    | 評価値                  |
|------|------|---|-----------------------|----------------------|
| 適合   |      | 新耐震基準への適合またはIs値、If値                                     |                       |                      |
| 3.0  | 5    | 根拠等 1987年竣工、新耐震   | なし                    |                      |
| 3.0  |      | <b>3.1 高耐震・免震等</b>                                      | 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 基準法に準拠  |                       |                      |
| 3.0  |      | 3.1.2 免震・制震・制振性能  |                       |                      |
|      |      | 根拠等 導入なし  |                       |                      |
| 2.0  | 5    | <b>3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制</b>                             |                       |                      |
|      |      | 3.2.1 再生材利用率  | 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                  | リサイクル材品目数(非構造材) 0 品目 |
|      |      | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制   | 評価しない                 |                      |
| 3.0  | 5    | <b>3.3 躯体材料の耐用年数</b>                                    |                       |                      |
|      |      | 根拠等 基準法に準拠  | 経過年数+今後の想定耐用年数        |                      |
| 2.9  | 5    | <b>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</b> 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、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                                   |                       |                      |
| 10.9 | 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   | 根拠等 自ら導入していない                   | なし             |        |
|      |      | <b>4.1 生物多様性の向上</b>             |                |        |
|      |      | 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    | <b>4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生</b>   |                |        |
|      |      | 根拠等 要措置区域に該当しない                 | なし             |        |
| 5.0  | 5    | <b>4.3 公共交通機関の接近性</b>           |                |        |
| 5.0  |      | 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 JR山手線ほか「五反田」駅徒歩4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          |        |
|      |      | <b>4.4 自然災害リスク対策</b>            | リスクの合計数        | 2 種類   |
|      |      | 根拠等 該当リスク:洪水、地震動 対策:土嚢・防潮板設置    |                |        |
| 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                                  |                           |                     |
| 3.3  | 5    | 根拠等 適合(相対湿度と二酸化炭素に基準外の箇所あるも、外気導入量の増量やこまめな空調調節により常態化を回避) | なし                        |                     |
| 3.0  |      | <b>5.1 昼光利用</b>   | 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                       | 14.5 %              |
|      |      | 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  |                           |                     |
| 4.0  | 5    | <b>5.2 自然換気性能</b>                                       |                           |                     |
|      |      | 根拠等 有効開口率1/19.7   | 自然換気有効開口面積                | 34.5 m <sup>2</sup> |
| 3.0  | 5    | <b>5.3 眺望・視環境</b>                                       |                           |                     |
|      |      | 根拠等 天井高2.5M、窓設置   | 天井高                       | 2.5 m以上             |
| 10.3 | 15   | 合計  |                           |                     |



**環境性能の特徴**

- ・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。
- ・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(JR駅徒歩4分)。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

| 建物概要         |                    | 評価の段階    |                      |
|--------------|--------------------|----------|----------------------|
| 建物名称         | 五反田NTビル            | 評価の段階    | 運用段階評価               |
| 建設地          | 東京都品川区西五反田一丁目18番9号 | 評価の実施日   | 2018年3月2日            |
| 用途地域         | 商業地域、防火地域          | 作成者      | 伊藤雅人                 |
| 建物用途         | 物販店舗               | 不動産評価員番号 | ふ-000525-20          |
| 竣工年月         | 1987年11月           | 構造       | SRC造                 |
| 直近の大規模改修実施年月 |                    | 階数       | 地上10F、地下1F           |
|              |                    | 延床面積     | 737 m <sup>2</sup>   |
|              |                    | 面積       | 1,183 m <sup>2</sup> |
|              |                    | 構造       | SRC造                 |
|              |                    | 常勤者・来場者  | 23・2150 人            |
|              |                    | 年間使用日数   | 365 日/年              |
|              |                    | 確認日      |                      |
|              |                    | 確認者      |                      |
|              |                    | 不動産評価員番号 |                      |

| 評価結果                |    | 指標          |      |
|---------------------|----|-------------|------|
| 69.3 /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 |

★ ★ ★ ★ ★

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           | 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: 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・呼掛け等実施。 | 一次エネルギー(目標値) | 2,313 MJ/m <sup>2</sup> ・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) | 2,336.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年                |
|      |      | 根拠等: C/S=2336.4/2739=0.853                                 | 二次エネルギー(*)   | 239.4 kWh/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                                  | CO2排出量(*)    | 120.9 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
|      |      | CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出                             |              |   |
| 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) | 2,336.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年                |
|      |      | 根拠等: 2016/4-2017/3実績値                                      | 二次エネルギー(*)   | 239.4 kWh/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                                  | CO2排出量(*)    | 120.9 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
|      |      | CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505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  |              |   |
| 26.0 | 35   | 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      |           |                             |
| 3.0 | 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) | 51.6 L/m <sup>2</sup> ・年    |
|     |      | 2.1 水使用量(計算値)                 | 水使用量(計画値) | 1,183.0 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|     |      | 根拠等: 算定シートによる                 |           |                             |
|     |      | 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) | 51.6 L/m <sup>2</sup> ・年    |
|     |      | 根拠等: 2016/4-2017/3実績値         |           |                             |
| 8.0 | 10   | 合計                            |           |                             |

### 3. 資源利用/安全

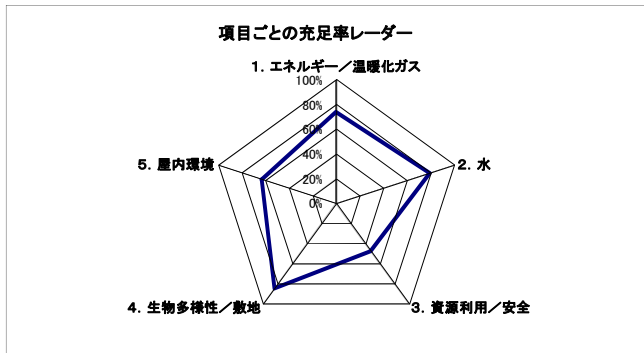
| 評価   | 最大加点 | 必須項目                              | 指標                    | 評価値     |
|------|------|-----------------------------------|-----------------------|---------|
| 適合   |      | 必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値         |                       |         |
| 3.0  | 5    | 根拠等: 1987年竣工、新耐震                  | なし                    |         |
| 3.0  |      | 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: 基準法に準拠                       |                       |         |
|      |      | 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                | ①と②の平均で評価する           |         |
|      |      | 3.2.1 再生材利用率                      |                       |         |
|      |      | ① 躯体材料                            | 導入なし                  |         |
|      |      | ② 非構造材料                           | 導入なし                  |         |
|      |      | 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について取り組み                    | 取組数                   | 1 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、空調15、水糟類25、ポンプ類20 |                       |         |
|      |      | 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                         |                       |         |
|      |      | 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            |                       |         |
| 11.9 | 25   | 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・生態系被害防止外来種を使用しない |                |        |
|      |      | 根拠等: 自ら導入していない                        | なし             |        |
| 8.0  | 10   | 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 |
|      |      | 根拠等: 1,5について取り組み                      |                |        |
| 0.0  | 0    | 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生                | なし             |        |
|      |      | 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                        | 鉄道駅またはバス停からの距離 | 8 分圏内  |
|      |      | 4.3.1 公共交通機関の接近性                      |                |        |
|      |      | 根拠等: JR山手線ほか「五反田」駅徒歩4分                |                |        |
|      |      | 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          |        |
| 4.0  | 5    | 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: 洪水、地震動 対策: 土嚢、防潮板設置       |                |        |
| 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  |      | 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(相対湿度と二酸化炭素に基準外の箇所あるも、外気導入量の増量やこまめな空調調節により常態化を回避) | なし                        |         |
| 2.3 | 4    | 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                       | 9.3 %   |
|     |      | 根拠等: 開口率計算   |                           |         |
| 3.0 |      | 5.1.2 昼光利用設備   | 昼光利用設備                    | 0 種類    |
|     |      | 根拠等: 該当なし  |                           |         |
| 2.0 | 4    | 5.2 自然換気性能   | 自然換気可能な開口部あり              |         |
|     |      | 根拠等: 自然換気可能な開口部あり  |                           |         |
| 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   |                           |         |
| 6.3 | 10   | 合計   |                           |         |



### 環境性能の特徴

- ・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。
- ・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(JR駅徒歩4分)。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄