

建物概要		評価結果	
建物名称	浜松アクタワー(オフィス部分)	敷地面積	12,335 m ²
建設地	静岡県浜松市中区板屋町111番地2	建築面積	9,188 m ²
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	59,851 m ²
建物用途	事務所	階数	地上46階、地下3階
竣工年月	1994年8月	構造	地上部S造、地下部SRC造
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	2,758 人
		年間使用時間	6,570 時間/年
		評価の段階	運用段階評価
		評価の実施日	2018年2月28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	
85.1 /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	根拠等 実績値レベル5、目標設定行いモニタリング実施、テナントと共同でエネルギー削減に取り組み	一次エネルギー(目標値)	1,321 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,334.1 MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=1334.1/2526=0.528	二次エネルギー(*)	136.7 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(*)	67.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.497として算出		
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,334.1 MJ/m ² ・年
		根拠等 2016/4-2017/3実績値	二次エネルギー(*)	136.7 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(*)	67.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.497として算出		
3.0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等 該当なし	利用率	0.0 %
34.0	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		
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	150.4 L/m ² ・年
		根拠等 目標設定行い日常検針の数値を用いてモニタリング実施	水使用量(計画値)	414.0 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)	151.9 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

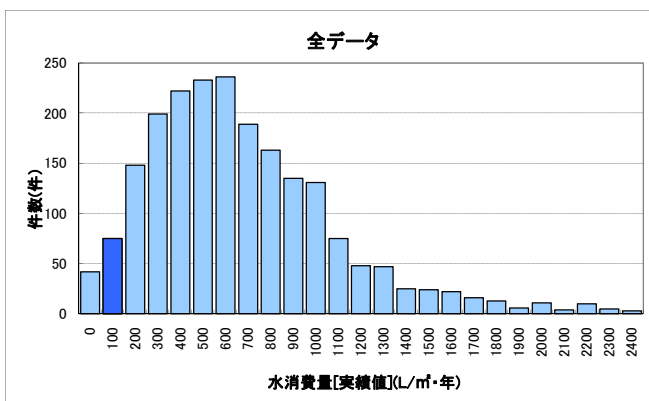
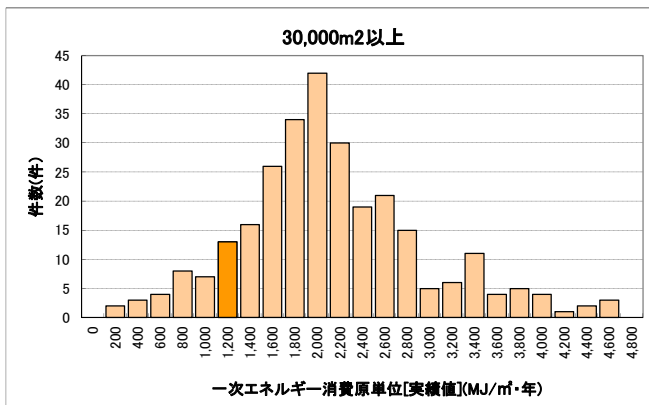
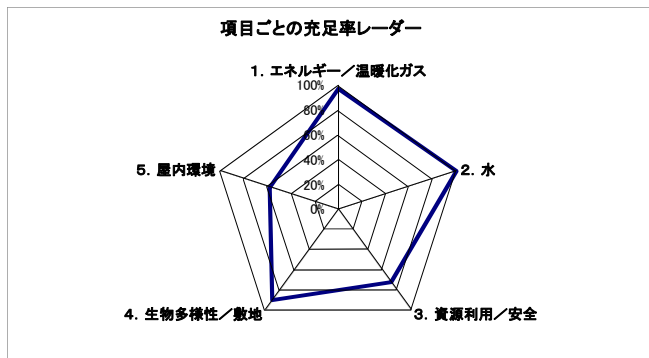
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
		根拠等 1994年竣工、新耐震		
5.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等 高さ60mを超える高層建築物		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 制振装置導入		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	導入なし	
1.0		② 非構造材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	0 品目
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 ER耐用年数70年	経過年数+今後の想定耐用年	70 年
3.5	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	
4.4		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 受変電30、発電30、空調15、水槽類30、ポンプ類20	更新年数の平均値	25 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等 1)について取り組み	自給率向上の取組数	1 項目
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 2,3,4,5,6について取り組み	維持管理に関する取組数	9 ポイント
14.5	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		
10.0	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		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント	4 ポイント
		根拠等 1,2,3,5について取り組み		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし	
		根拠等 要措置区域に該当しない		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等 JR東海道線ほか「浜松」駅徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距	8 分圏内
3.0	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		
		根拠等 該当リスク:水害、液状化、地震動 対策:防潮板等設置、基礎杭・地盤改良、制振装置導入	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	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		
1.7	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		根拠等 適合(温度・相対湿度に基準外の箇所あるも、空調調節により常態化を回避)		
1.0		5.1.1 自然採光	開口率	6.3 %
		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		
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		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上
		根拠等 天井高2.7M、窓設置		
8.7	15	合計		



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネ・節水に取り組み
- ・制振装置の導入
- ・在来種を多く導入し地域植生に配慮
- ・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5分)
- ・高い眺望・視環境

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	浜松アクタワー(店舗部分)	評価の段階	運用段階評価
建設地	静岡県浜松市中区板屋町111番地2	評価の実施日	2018年2月28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	1994年8月	確認日	
直近の大規模改修実施年月		確認者	
敷地面積	12,335 m ²	不動産評価員番号	
建築面積	9,188 m ²		
延床面積	41,740 m ²		
階数	地上4階、地下3階		
構造	地上部S造、地下部SRC造		
常勤者・来場者	182・1561 人		
年間使用日数	364 日/年		

評価結果		指標	
85.5 /100	合計	S ランク:★★★★★	≧ 78
(得点 / 満点)		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		: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4、目標設定を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と共同でエネルギー削減に取り組み。	一次エネルギー(目標値)	1,618 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		
		根拠等 C/S=1634.1/2739=0.597	一次エネルギー(計画値)	1,634.1 MJ/m ² ・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(*)	167.4 kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.497として算出	CO2排出量(*)	83.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		
		根拠等 2016/4-2017/3実績値	一次エネルギー(実績値)	1,634.1 MJ/m ² ・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(*)	167.4 kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.497として算出	CO2排出量(*)	83.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
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		
		根拠等 該当なし	利用率	0.0 %
33.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算点	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	根拠等 目標設定を行い日常検計の数値を用いてモニタリング実施	水使用量(目標値)	399.8 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等 算定シートによる	水使用量(計画値)	696.0 L/m ² ・年
		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)		
		根拠等 2016/4-2017/3実績値	水使用量(実績値)	403.8 L/m ² ・年
9.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

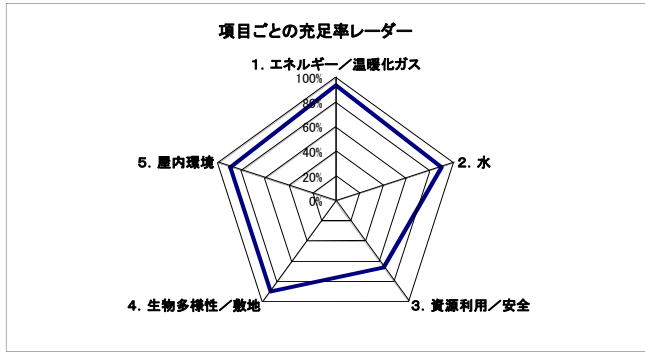
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	根拠等 1994年竣工、新耐震	なし	
5.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 高さ60mを超える高層建築物		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 制振装置導入		
4.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	導入なし	
		② 非構造材料	導入なし	
		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	0 品目
		根拠等 2.4.5.10について取り組み	取組数	4 ポイント
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 ER耐用年数70年	経過年数+今後の想定耐用年	70 年
3.5	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	
4.4		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 変電室30、発電30、空調15、水槽類30、ポンプ類20	更新年数の平均値	25 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等 1について取り組み	自給率向上の取組数	1 項目
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 2.3.4.5.6について取り組み	維持管理に関する取組数	9 ポイント
16.5	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		: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	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 1.2.3.5について取り組み	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		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等 JR東海道線ほか「浜松」駅徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		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	
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 該当リスク:水害、液状化、地震動 対策:防潮板等設置、基礎杭・地盤改良、制振装置導入	リスクの合計数	3 種類
18.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算点	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		
		根拠等 適合(温度・相対湿度に基準外の箇所もあるも、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		
		根拠等 開口率計算、オープンモールあり	開口率	60.7 %
5.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等 トップライト、ハイサイドライトあり	昼光利用設備	2 種類
3.0	4	5.2 自然換気性能		
		根拠等 オープンモールあり		
2.0	2	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 天井高3.0M、窓設置	天井高	3.0 m以上
9.0	10	合計		



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネ・節水に取り組み
- ・制振装置の導入
- ・在来種を多く導入し地域植生に配慮
- ・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5分)
- ・高い眺望・視環境

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄