

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	KDX船橋ビル	敷地面積	1,324 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県船橋市本町七丁目11番5号	建築面積	965 m ²	評価の実施日	2024年8月1日
用途地域	商業地域、準防火地域	延床面積	5,904 m ²	作成者	遠山 美智子
建物用途	事務所	階数	地下1階、7階建	不動産評価員番号	ふ-001285-28
竣工年月	1989年4月13日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	320 人	確認者	
		年間使用時間	4,615 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★★		≧ 78	
76.7 (得点)	/100 (満点)	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	最大加点点	必須項目	指標 (‘は参考値)	評価値
適合	1.0	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 根拠等: 1.2実績値がレベル3以上、次年度目標値の設定(-1%)、エネルギー消費量の計測と監視、運用管理体制図、テナント向け啓発実施	一次エネルギー(目標値)	1,075 MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等: 一次エネルギー実績値1085.7MJ/m ² ・年/平均値1676J/m ² ・年 C/S= 0.648	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*)	1,085.7 MJ/m ² ・年 111.2 kWh/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: ビル全体の消費量 別紙: エネルギー消費量実績一覧表	CO ₂ 排出量(*)	0.0 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	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*)	1,085.7 MJ/m ² ・年 111.2 kWh/m ² ・年
0	0	1.4 自然エネルギー	CO ₂ 排出量(*)	0.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
31.0	35	根拠等: 該当しない	利用率	0.0 %
合計				

2. 水

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等: 目標値前年度比-1%、消費量の計測と監視、運用管理体制図	水使用量(目標値)	456.4 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等: 水使用量計算値439L/m ² ・年 < 490L/m ² ・年	水使用量(計画値)	439.0 L/m ² ・年
0	0	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: 止水使用量実績一覧表	水使用量(実績値)	461.1 L/m ² ・年
10.0	10	合計		

3. 資源利用／安全

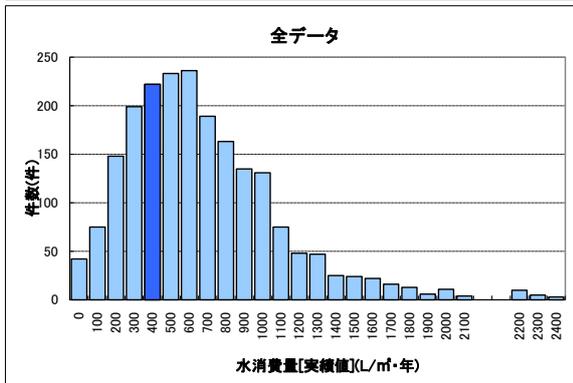
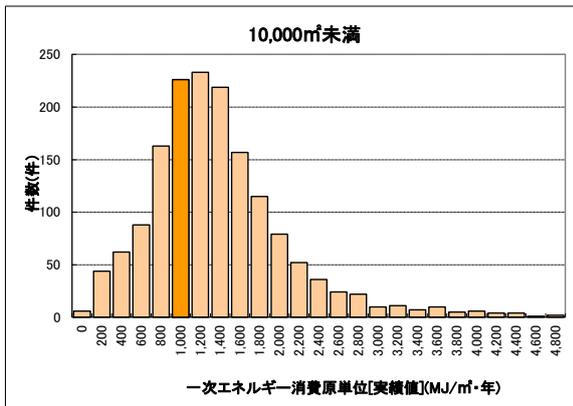
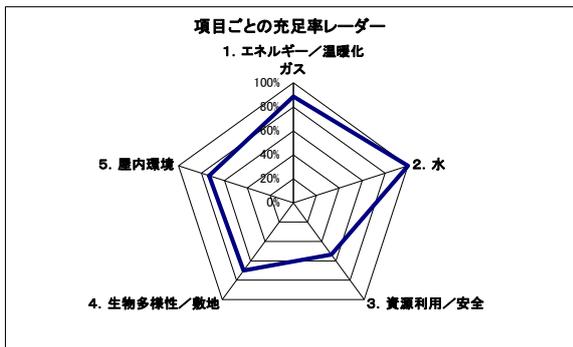
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等: 新耐震基準に適合している	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0	5	3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等: 該当しない		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 3.2.1 再生材利用率 ① 躯体材料 該当しない ② 非構造材料 リサイクル材を用いていない	①と②の平均で評価する リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等: 建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	50 年
2.7	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/バリアフリー 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等: 保安設備35年、空調機18年、給水ポンプ35年、受水槽35年、非常用発電機35年	更新年数の平均値	32 年
4.8	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等: 駐車場排気ファンへ非常用発電機から電力供給等	自給率向上の取組数	1 項目
2.0	5	3.4.3 維持管理 根拠等: 清掃管理および設備管理仕様書の基本的方針において環境配慮を明示している等	維持管理に関する取組数	8 ポイント
3.0	5	3.4.4 バリアフリー対策 根拠等: 該当しない		
10.7	20	合計		

4. 生物多様性／敷地

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合	6.0	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: 外来生物法を遵守	なし	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等: 保全すべき資源が無い	②取組による場合のポイント数	1 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: 農産物産出区域外	なし	
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 根拠等: JR線、東武野田線「船橋」駅 徒歩約4分	鉄道駅またはバス停からの距離	4 分圏内
5.0	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		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等: 氷害、液状化、地震動のリスク有だが、地震PMLは10%以下であり水害対策もある。	リスクの合計数	3 種類
14.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	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: 建築物環境衛生管理基準を満たしている。	なし	
3.0	5	5.1 昼光利用 5.1.1 自然採光 根拠等: 10% ≦ [開口率 - 13.4%] < 15%	開口率	13.4 %
3.0	5	5.1.2 昼光利用設備 根拠等: 昼光利用設備が無い	昼光利用設備	0 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等: 自然換気有効開口面積が居室床面積の1/15以上	自然換気有効開口面積	42.7 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等: 事務室の天井高2.5mとなっており、かつすべての執務者が十分な屋外の情報を得られる	天井高	2.5 m以上
11.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギーと水の実績値についての評価では、統計値における上位に位置する。
- ・水使用量についての評価では、統計値における最上位に位置する。
- ・公共交通機関(駅)から徒歩4分で利便性が高い。
- ・自然換気性能が高く、屋内環境が良い。