

建物概要					
建物名称	Vスクエア大宮	敷地面積	1,927 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	埼玉県さいたま市大宮区仲町2-65-2	建築面積	1,350 m ²	評価の実施日	2024年8月27日
用途地域	商業地域、準防火地域	延床面積	9395.84 m ²	作成者	水野 佑理
建物用途	事務所	階数	地上7F	不動産評価員番号	ふ-000660-26
竣工年月	2008年2月	構造	S造、一部RC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	550 人	確認者	
		年間使用時間	1,800 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
75.6 /100 (得点 / 満点)	合計		S ランク:★★★★★ A ランク:★★★★★ B+ランク:★★★★ B ランク:★★★	≧ ≧ ≧ ≧	78 66 60 50
ポイントは小数点第1位までの表示とする					

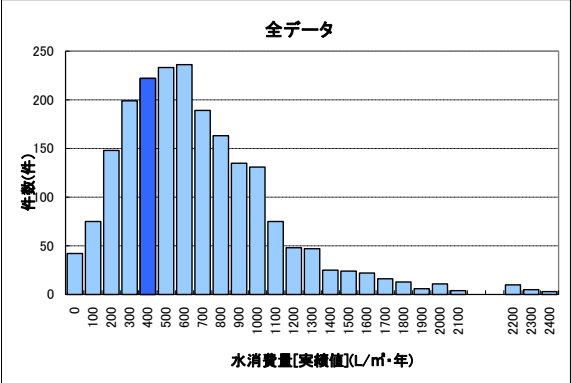
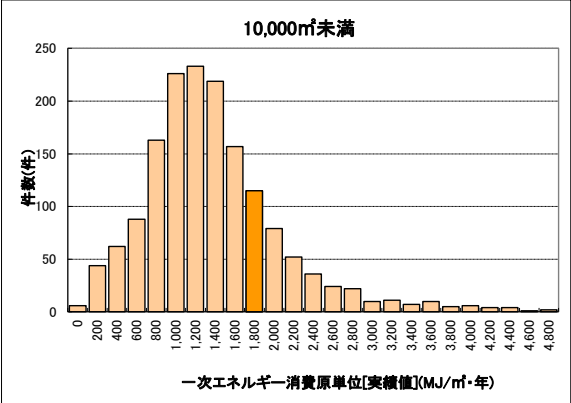
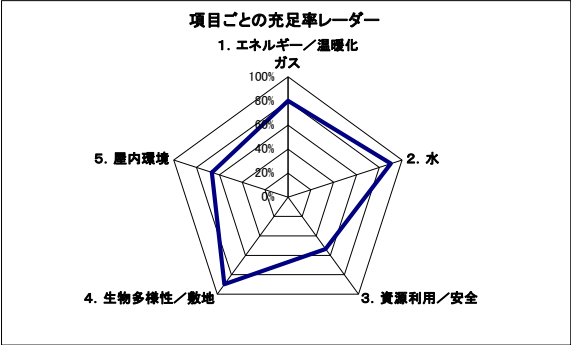
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価 適合	最大加点点数 1.0	必須項目	指標（「は参考値」）	評価値	
		根拠等	一次エネルギー(目標値)	1,914	MJ/m ² ・年
		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制 PAL CEC基準値以下、次年度目標値の設定、エネルギー消費量の計測と監視、運用管理体制図			
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年
		省エネ法届出書より C/S=0.709≦0.72	CO ₂ 排出量(*)		kg-CO ₂ /m ² ・年
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,952.7	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	200.1	kWh/m ² ・年
		一次エネルギー実績値 1780MJ/m ² ・年<1952.7MJ/m ² ・年≦2330MJ/m ² ・年	CO ₂ 排出量(*)	91.4	kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	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			
28.0	35	合計			

2. 水					
評価 適合	最大加点点数 4.0	必須項目	指標	評価値	
		根拠等	水使用量(目標値)	453.8	L/m ² ・年
		目標設定、モニタリング、運用管理体制 次年度目標値の設定、水使用量の計測と監視等			
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	591.0	L/m ² ・年
		根拠等			
	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)	水使用量(実績値)	463.1	L/m ² ・年
		根拠等			
		上水使用量計算値490 L/m ² ・年≦591 L/m ² ・年<693 L/m ² ・年 上水使用量実績463.1 L/m ² ・年<490 L/m ² ・年			
9.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価 適合	最大加点点数 3.0	必須項目	指標	評価値	
		根拠等	なし		
		新耐震基準への適合またはIs値、If値 1981年以降の建物で新耐震基準に適合している			
3.0	5	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		
3.0		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			
3.0		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と②の平均で評価する		
		① 躯体材料	該当しない		
3.0		② 非構造材料	該当しない		
1.0		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			
2.6	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	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		
4.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等			
		受変電設備30年、空調機20年、受水槽30年等			
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	27	年
		根拠等			
		該当しない			
2.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	0	項目
		根拠等			
		清掃、設備の維持管理状態のインスペクション記録がある等			
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	5	ポイント
		根拠等			
		建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている			
10.6	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価 適合	最大加点点数 8.0	必須項目	指標	評価値	
		根拠等	なし		
		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 外来生物法を遵守			
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等			
		埼玉県に自生する植栽種別を基本に緑地計画等			
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数	2	ポイント
		根拠等			
		圏外			
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			
		「大宮駅」より徒歩5分			
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	鉄道駅またはバス停からの距離	5	分圏内
		評価しない			
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等			
		地震動のリスクあり。地震PMLは10%以下。			
18.0	20	合計	リスクの合計数	1	種類

5. 屋内環境					
評価 適合	最大加点点数 3.0	必須項目	指標	評価値	
		根拠等	なし		
		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 建築物環境衛生管理基準を満たしている			
3.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等			
		開口率10%以上			
3.0		5.1.2 昼光利用設備	開口率	12.9	%
		根拠等			
		該当しない			
3.0	5	5.2 自然換気性能	昼光利用設備	0	種類
		根拠等			
		自然換気開口等なく、機械換気設備によってのみ換気			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	自然換気有効開口面積		m ²
		根拠等			
		天井高2.8mかつ執務者が屋外の充分な情報を得られる			
10.0	15	合計	天井高	2.8	m以上



環境性能の特徴

- ・水使用量実績値についての評価では、統計値における最上位に位置する。
- ・埼玉県に自生する植栽種別を基本に緑地計画を行っている。
- ・「大宮駅」より徒歩5分となっており、交通利便性が高い。
- ・自然災害リスクが1種(地震動)のみであり、地震PMLも10%以下である。
- ・執務室の天井高が高く、執務者にとって良い室内環境である。