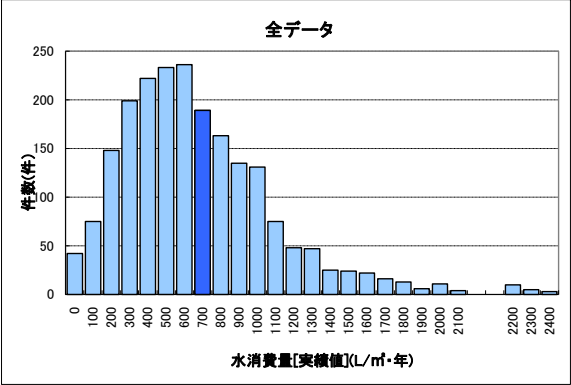
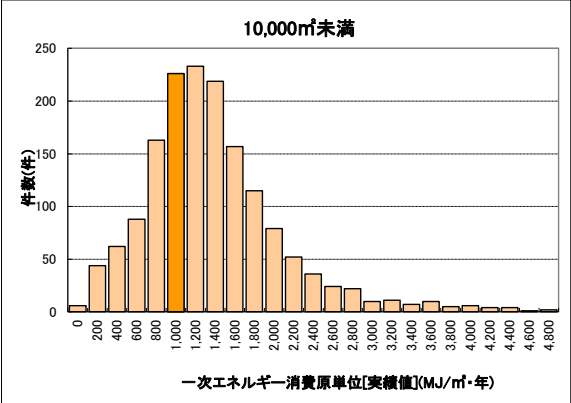
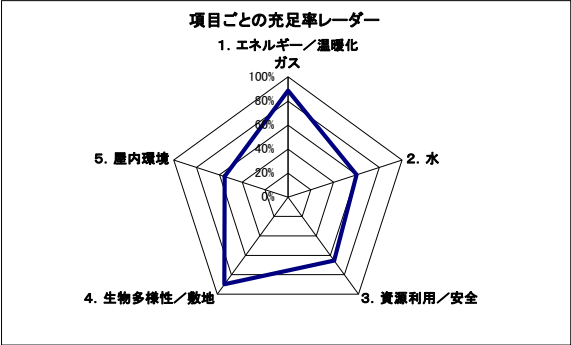


建物概要					
建物名称	JEI両国ビル	敷地面積	951 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都墨田区両国三丁目25番5号	建築面積	501 m ²	評価の実施日	2024年9月27日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	6076.36 m ²	作成者	水野 佑理
建物用途	事務所、店舗	階数	地上11F、地下2F	不動産評価員番号	ふ-000660-26
竣工年月	1996年8月	構造	S造、一部SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	354 人	確認者	
		年間使用時間	5,475 時間/年	不動産評価員番号	
評価結果					
76.4 /100 合計 (得点 / 満点)				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	最大加点点	必須項目	指標（「は参考値」）	評価値	
適合		根拠等: 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	一次エネルギー(目標値)	1,062	MJ/m ² ・年
1.0	加点点1	根拠等: 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、1.2実績値がレベル3以上	一次エネルギー(計画値)	1,073.2	MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	111.0	kWh/m ² ・年
		根拠等: 実績値による評価 C/S=1073.2MJ/m ² ・年/1676MJ/m ² ・年=0.6403≦0.68	CO ₂ 排出量(*)	50.3	kg-CO ₂ /m ² ・年
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)	1,073.2	MJ/m ² ・年
		根拠等: 実績値による評価 一次エネルギー実績値 1040MJ/m ² ・年≦1073.2MJ/m ² ・年<1370MJ/m ² ・年	二次エネルギー(*)	111.0	kWh/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO ₂ 排出量(*)	50.3	kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0	%
		根拠等: 該当しない			
31.0	35	合計			
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	790.2	L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	970.0	L/m ² ・年
		根拠等: 水使用量計算値693L/m ² ・年<970L/m ² ・年≦975L/m ² ・年	水使用量(実績値)	798.2	L/m ² ・年
		2.2 水使用量(仕様評価)			
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等: 水使用量実績693L/m ² ・年≦798.2L/m ² ・年≦975L/m ² ・年			
6.0	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		根拠等: 新耐震基準への適合またはIa値、If値	なし		
4.0	5	3.1 高耐震・免震等			
4.0		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: 保有水平耐力の余裕度が1.25以上である。			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等: 該当しない			
4.0	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		
5.0		① 躯体材料	基礎に高炉セメントB種を採用している。		
3.0		② 非構造材料	岩綿吸音板にエコマーク認定品を採用している。	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	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		年
2.0	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
4.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等: 受変電設備33年、発電機25年、空調機26年、受水槽36年等	更新年数の平均値	27	年
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: 該当しない	維持管理に関する取組数	5	ポイント
2.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等: 業務標準手順書を用意している等			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等: レベル3を満たさない			
13.0	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		根拠等: 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	なし		
		根拠等: 外来生物法を遵守			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等: 緑化率(みなし樹冠面積考慮)20%以上等	②取組による場合のポイント数	3	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: 措置箇区域外	なし		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
5.0		根拠等: 「両国」駅より徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	1	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: 水害、液状化、地震動のリスク有り。 水害:土壌の準備。地震動:地震PML10%以下。	リスクの合計数	3	種類
18.0	20	合計			
5. 屋内環境					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等: 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
		根拠等: 建築物環境衛生管理基準を満たしている			
4.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
5.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等: 開口率20%以上	開口率	23.5	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等: 該当しない	昼光利用設備	0	種類
1.0	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面積の1/50未満	自然換気有効開口面積		m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等: 天井高2.6mかつ執務者が屋外の充分な情報を得られる	天井高	2.6	m以上
8.3	15	合計			



環境性能の特徴

- ・一次エネルギー消費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。
- ・保有水平耐力の余裕度が1.25以上あり、建築基準法に定められた25%増の耐震性を有する。
- ・基礎に高炉セメントB種が採用されている。
- ・岩綿吸音板にエコマーク認定品が採用されている。
- ・東京都に自然分布している植栽種別を採用している。
- ・敷地の公開空地内には高木を中心とした緑地空間があり、緑化率は20%以上となっている。(高木のみなし樹冠面積を考慮)
- ・「商国駅」より徒歩1分となっており、交通利便性が高い。
- ・事務室の自然採光開口率が高く、執務者にとって良い室内環境である。