

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	幕張ビルディング	敷地面積	31,369 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目1番地	建築面積	12,267 m ²	評価の実施日	2024年8月30日
用途地域	近隣商業地域、防火地域	延床面積	103,464 m ²	作成者	金森 勝博
建物用途	事務所	階数	地下1F、地上10F	不動産評価員番号	ふ-001292-28
竣工年月	1991年6月28日	構造	S造一部RC造、一部SRC造	確認日	-
直近の大規模改修実施年月	2020/10/1	平均居住人員	500 人	確認者	-
		年間使用時間	7,000 時間/年	不動産評価員番号	-

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧ 78	
77.1	/100	合計	★ ★ ★ ★ ★	≧	78
(得点)	(満点)		★ ★ ★ ★ ★	≧	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	1.0	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 1.2の実績値レベル3以上のため適合、前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制固、共同の省エネ対策有り	一次エネルギー(目標値)	1,937 MJ/m ² ・年
20.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等: C/S=1,956.1/2,526=0.775≤0.8	一次エネルギー(計画値)	1,956.1 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	200.5 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	101.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: 2023年~2024年の実績値を用いて評価、CO ₂ 排出量を算出する係数は0.477kg-CO ₂ /kWh(電気)、0.0499kg-CO ₂ /MJ(都市ガス)、0.057kg-CO ₂ /MJ(DHC)	一次エネルギー(実績値)	1,956.1 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	200.5 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	101.5 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: 購入なし	利用率	- %
28.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	根拠等: 目標設定、モニタリング、運用管理体制 前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制固有り	水使用量(目標値)	166.7 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等: 算定ソフト利用、統計値を使用	水使用量(計画値)	127.7 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: 2023年~2024年の実績値を用いて評価	水使用量(実績値)	168.4 L/m ² ・年
10.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

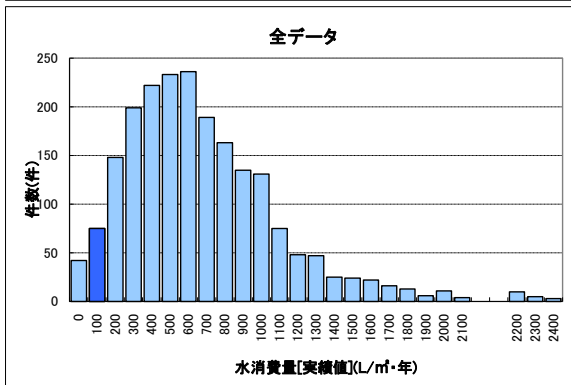
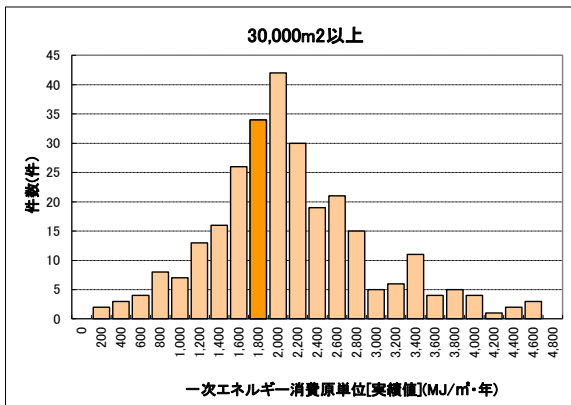
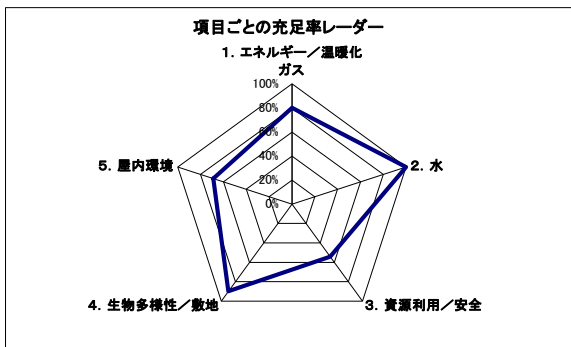
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	根拠等: 新耐震基準への適合またはIs値、If値 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等: 購入なし		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する ① 躯体材料 主要構造部にリサイクル材を用いていない ② 非構造材料 非構造材料にリサイクル材を用いていない	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 評価しない		
3.0		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	- 年
2.8	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: 変電設備25,発電機30,AHU20,ポンプ20,水槽25	更新年数の平均値	24 年
4.2		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等: 1,3の取組みが行われている	自給率向上の取組数	2 項目
3.0		3.4.3 維持管理 根拠等: 2~4の取組みが行われている	維持管理に関する取組数	6 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等: レベル3を満たしていない		
10.8	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	10.0	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 外来生物法を遵守、自ら導入していないことを確認	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等: 1,4,5の取組みが行われている	②取組表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: 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定外	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: 原成バス「IBM」停留所より 徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
5.0		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3種(水害、液状化、地震動)、対策:杭基礎、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	3.3	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 記録を保管し数値の把握・管理を実施	なし	
3.3	5	5.1 昼光利用 5.1.1 自然採光 根拠等: 有効面積242.31m ² /基準階面積1688.07m ² =0.1435	開口率	14.4 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備 根拠等: ハイサイドライト	昼光利用設備	1 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等: 機械換気による換気、自然換気有効開口なし	自然換気有効開口面積	- m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等: 基準階天井高2.80m、十分な屋外情報が得られる窓を設置	天井高	2.7 m以上
10.3	15	合計		



環境性能の特徴

- ・DHCからの熱供給により一次エネルギーの消費低減及びCO₂削減に貢献している。
- ・公共交通機関(バス停)から徒歩1分圏内の立地で利便性が高い。
- ・カーテンウォールとなっていることから、室内環境の向上に繋がっている。
- ・敷地利用計画において緑化率が20%以上であり、緑地等の維持管理に必要な設備等を設置し、建物利用者や地域住民が自然に親しめる環境や施設等を確保している。