

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	JRE芝二丁目大門ビル	敷地面積	2,847 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区芝二丁目3番3号	建築面積	1,907 m ²	評価の実施日	2024年8月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	17,345 m ²	作成者	浦本 和博
建物用途	事務所	階数	地下2F、地上9F	不動産評価員番号	ふ-001160-27
竣工年月	1984年3月30日	構造	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	700 人	確認者	-
		年間使用時間	3,130 時間/年	不動産評価員番号	-

評価結果		S ランク:★★★★★		≧ 78	
79.7 /100	合計	A ランク:★★★★★	≧ 66	B+ランク:★★★	≧ 60
(得点 / 満点)		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	1.0	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、運用管理体制図、共同の省エネ対策有り	一次エネルギー(目標値)	890 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 C/S=899.2/2.068=0.435≦0.6	一次エネルギー(計画値)	899.2 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(‘)	92.2 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(‘)	44.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	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)	一次エネルギー(実績値)	899.2 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(‘)	92.2 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(‘)	44.0 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		
		1.4 自然エネルギー 根拠等 購入なし	利用率	- %
34.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等 前年度比▲1%目標、モニタリング、運用管理体制図有り	水使用量(目標値)	283.3 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、一部統計値を使用	水使用量(計画値)	263.3 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)	286.2 L/m ² ・年
10.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

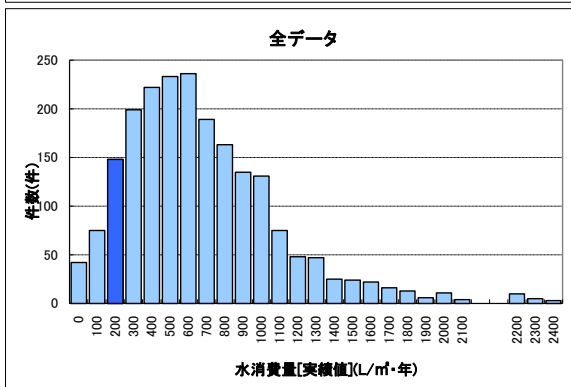
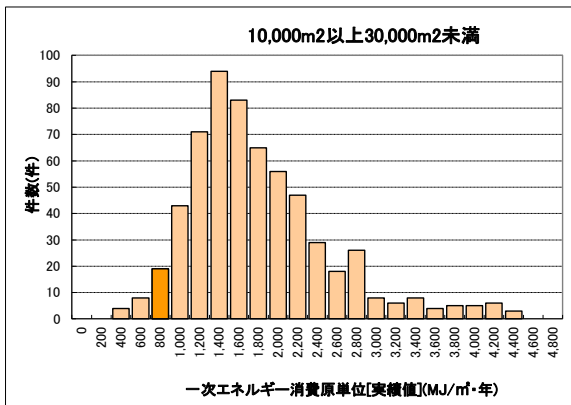
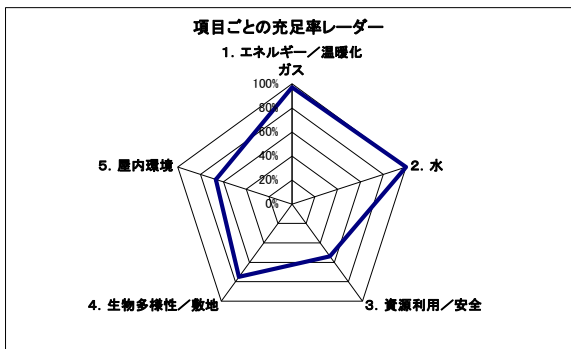
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 購入なし		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する ① 躯体材料 主要構造部にリサイクル材を用いていない ② 非構造材料 非構造材料にリサイクル材を用いていない	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
3.0	5	3.2 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	- 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 変電設備25,発電機30,空調機15,ポンプ20,水槽25	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 1の取組みが行われている	更新年数の平均値	23 年
2.0		3.4.3 維持管理 根拠等 2～6の取組みが行われている	自給率向上の取組数	1 項目
4.0		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	維持管理に関する取組数	9 ポイント
10.7	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	8.0	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、適切な管理を行うことを確認	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等 1.5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	2 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 都営地下鉄三田線「芝公園」駅より 徒歩6分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 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		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等 該当リスク3種(水害、津波、地震動)、対策PML10%以下	リスクの合計数	3 種類
15.0	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	2.0	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 記録を保管し数値の把握・管理を実施、一部基準値外項目は空調機の修繕・更新を検討	なし	
2.0	5	5.1 昼光利用 5.1.1 自然採光 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.2 自然採光 根拠等 開口率10%未満	開口率	- %
4.0		5.2 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
5.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等 有効面積92.67m ² 基準階面積1103.17m ² =0.084=1/11.9	自然換気有効開口面積	92.7 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等 基準階天井高2.6m、十分な屋外情報が得られる窓を設置	天井高	2.5 m以上
10.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・設備機器の適切な管理によりエネルギー消費量が抑えられている。
- ・衛生器具が節水仕様へ更新されており、水使用量が抑えられている。
- ・公共交通機関(駅)から徒歩6分圏内の立地で利便性が高い。
- ・開閉可能な開口部が多く設置されていることから、適切に自然換気を行うことが出来る。