

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	角若松ビル	敷地面積	980 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県藤沢市藤沢559	建築面積	763 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2018年4月10日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	6,322 m <sup>2</sup>	作成者	深堀佳寿美
建物用途	事務所	階数	地上9F	不動産評価員番号	ふ-000127-23
竣工年月	2001年12月15日	構造	S造	確認日	2018年4月10日
直近の大規模改修実施年月	2016/3/31	平均居住人員	850 人	確認者	深堀佳寿美
		年間使用時間	5,840 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000127-23

評価結果		S ランク:★★★★≥		78
79.0 /100	合計	★★★★★	≥	66
(得点 / 満点)		★★★★	≥	60
		B+ランク:★★★	≥	50
		B ランク:★★	≥	

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		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		
1.0	加点1	根拠等 実績値が1.2のレベル3以上であるため適合。運用管理体制も整備され、定期的なモニタリングも実施している。	一次エネルギー(目標値)	912 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	960.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 実績値960/平均値1676 = 0.573 < 0.6	二次エネルギー(*)	99.0 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO2排出量(*)	49.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	960.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 実績値960MJ/m <sup>2</sup> 年 < 1040MJ/m <sup>2</sup> 年	二次エネルギー(*)	99.0 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO2排出量(*)	49.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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 取り組みなし		
34.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制		
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	409.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 節水便器に改修し、定期的なモニタリングも実施している。	水使用量(計画値)	1,236.0 L/m <sup>2</sup> ・年
	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)	430.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 実績値430L/m <sup>2</sup> 年 < 490L/m <sup>2</sup> 年		
7.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

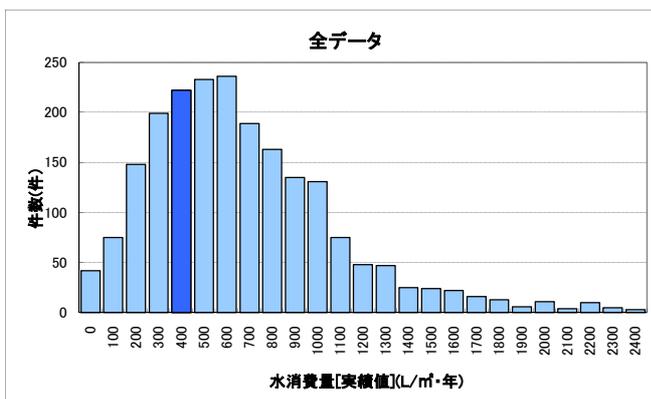
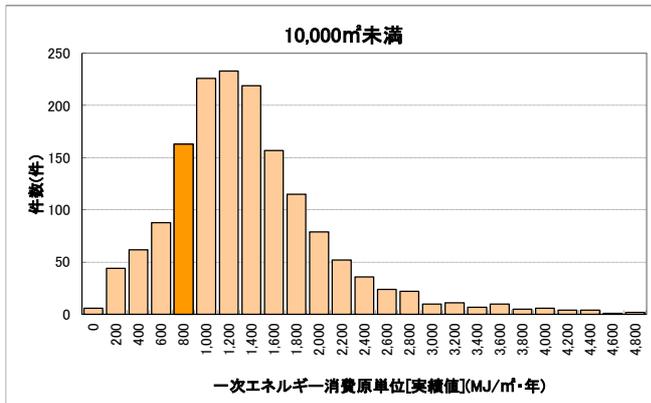
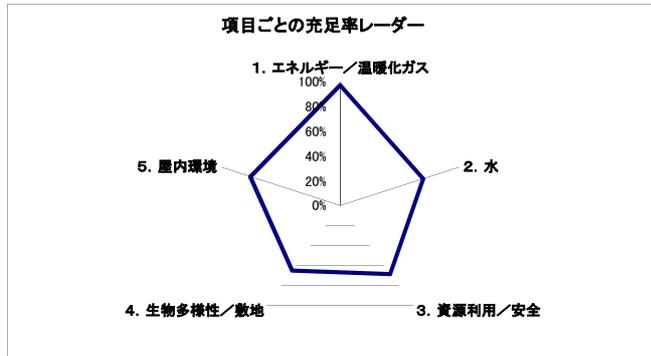
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		根拠等 新耐震基準に適合している。		
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 建築基準法に準拠している。		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 取り組みなし		
5.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
5.0		① 躯体材料	杭に高炉セメントを使用している。	
5.0		② 非構造材料	床・タイル(グリーン)、天井ボード、床・塩ビタイル(エコマーク)	リサイクル材品目数(非構造材) 3 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	60 年
		根拠等 建築基準法に準拠している。		
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	1,3,4.2,3,4.3の平均	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	21 年
		根拠等 空調機15年・受水槽30年・ポンプ類20年・非常用発電機:30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 取り組みなし		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	8 ポイント
		根拠等 ①・②・③・⑤に取り組んでいる。		
13.7	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		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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等 上記通りの対策を実施している。		
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	1 ポイント
		根拠等 ⑤)に取り組んでいる。		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距	2 分圏内
		根拠等 最寄りの鉄道駅出口から徒歩2分の場所に位置している。		
2.0	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	
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
		根拠等 リスクの合計数が2種類で、特段の防災対策は実施していない。		
13.0	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		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 建築物衛生管理基準に準拠している。	なし	
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	開口率	20.9 %
		根拠等 オフィス内に自然採光を取り取り、開口率20%以上確保している。		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等 取り組みなし		
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	7.2 m <sup>2</sup>
		根拠等 窓が開閉可能で、有効開口面積が床面積の1/30以上である。		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.6 m以上
		根拠等 オフィス内の天井高は2.6mである。		
11.3	15	合計		



**環境性能の特徴**

- ・運用管理体制を構築し、高いレベルのエネルギー使用量削減及び節水を実施
- ・躯体材料と非構造材料のいずれにも再生材を使用
- ・高い交通利便性(駅徒歩2分)

評価機関、評価員記名欄

---

認証機関記名欄