

| 建物概要         |                | 敷地面積   |                       | 13,192 m <sup>2</sup> |            | 評価の段階 |          | 運用段階評価       |  |
|--------------|----------------|--------|-----------------------|-----------------------|------------|-------|----------|--------------|--|
| 建物名称         | シーバンス館         | 建築面積   | 3,017 m <sup>2</sup>  | 評価の実施日                | 2016年3月15日 |       | 運用段階評価   | 2016年3月15日   |  |
| 建設地          | 東京都港区芝浦一丁目2番3号 | 延床面積   | 78,911 m <sup>2</sup> | 作成者                   | 藤塚 桂男      |       | 不動産評価員番号 | ふ-000666-21  |  |
| 用途地域         | 準工業地域、防火地域     | 階数     | 地下2階、地上24階            | 確認日                   | 2016年3月15日 |       | 確認者      | 植村 芳輝, 岩下 純子 |  |
| 建物用途         | 事務所            | 構造     | S造 一部SRC、RC           | 確認者                   | 不動産評価員番号   |       |          |              |  |
| 竣工年月         | 1991年1月25日     | 平均居住人員 | 5,500 人               |                       |            |       |          |              |  |
| 直近の大規模改修実施年月 | 2012年9月20日     | 年間使用時間 | 3,600 時間/年            |                       |            |       |          |              |  |

| 評価結果                |    | S ランク:★★★★★ |  | ≧ 78 |  |
|---------------------|----|-------------|--|------|--|
| 80.7 /100           | 合計 | ★★★★★       |  | ≧ 66 |  |
| (得点 / 満点)           |    | ★★★★★       |  | ≧ 60 |  |
| ポイントは小数点第1位までの表示とする |    | ★★★★★       |  | ≧ 50 |  |
|                     |    | ★★★★★       |  | ≧    |  |

### 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   |       | 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) | 2,526 MJ/m <sup>2</sup> ・年                 |
| 1.0  | 加点点 1 | 根拠等: テナントへ節電のお願い等の啓蒙活動や、定時の地下1階共用部消灯他、テナントと協力して省エネルギー活動を実施している。                 | 一次エネルギー(計画値) | 1,703.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年               |
| 21.0 | 25    | 1.1 使用・排出原単位(計算値)   | 二次エネルギー(*)   | 174.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年                |
|      |       | 根拠等: 省エネ法の届け出なし。実績値により、C/S値算出。C/S=実績値1,703.7/平均値2,526=0.67。二次エネルギー=一次エネルギー÷9.76 | CO2排出量(*)    | 66.3 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) | 1,703.7 MJ/m <sup>2</sup> ・年               |
|      |       | 根拠等:  | 二次エネルギー(*)   | 174.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年                |
| 0.0  | 5     | 1.3 自然エネルギー   | CO2排出量(*)    | 66.3 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
|      |       | 根拠等: 該当なし。  | 利用率          | %  |
| 27.0 | 36    | 合計  |              |  |

### 2. 水

| 評価   | 最大加点点 | 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                  | 水使用量(目標値) | 289.0 L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 5.0  | 5     | 根拠等: 中水再利用43.2%。節水器具採用。モニタリングによる把握。 | 水使用量(計画値) | 303.2 L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 5.0  | 5     | 2.1 水使用量(計算値)                       | 水使用量(実績値) | 291.9 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |       | 根拠等:                                |           |                           |
| 10.0 | 10    | 2.2 水使用量(実績値)                       |           |                           |
|      |       | 根拠等: H26年度実績値                       |           |                           |
|      |       | 合計                                  |           |                           |

### 3. 資源利用/安全

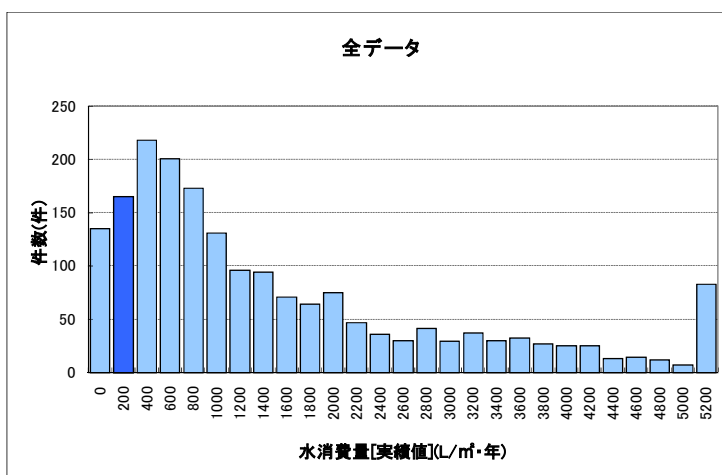
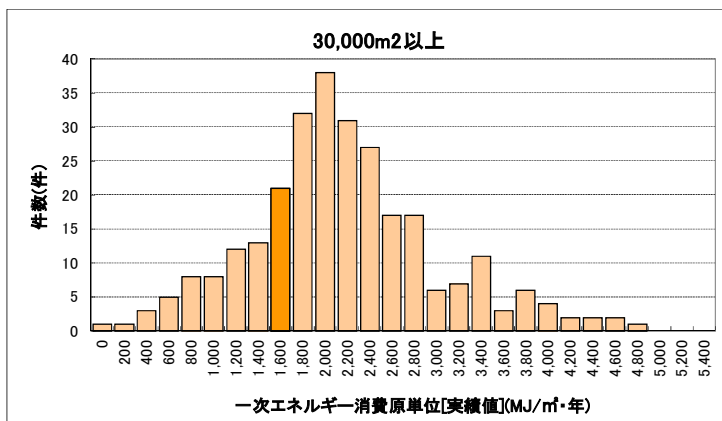
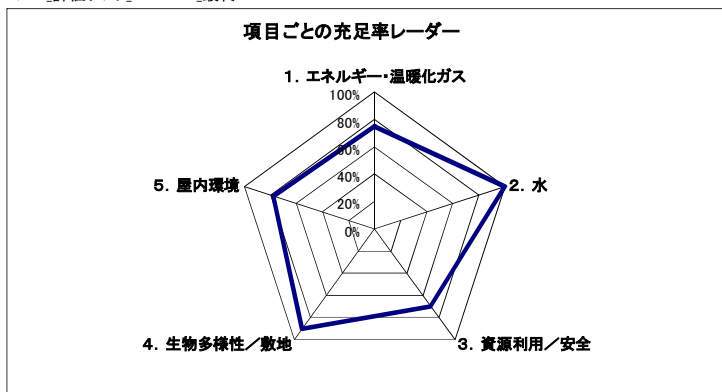
| 評価   | 最大加点点 | 必須項目   | 指標              | 評価値     |
|------|-------|--|-----------------|---------|
| 適合   |       | 新耐震基準への適合またはIs値、If値                            |                 |         |
| 5.0  | 5     | 根拠等: 1991年竣工のため、新耐震基準に適合している。                  |                 |         |
| 5.0  |       | 3.1 高耐震・免震等                                    |                 |         |
| 4.0  |       | ① 耐震性: 損傷制御設計が行われている。                          |                 |         |
|      |       | ② 免震・制振機能: 制震装置(ダイナミックスクリュー)を設置している。           |                 |         |
| 2.0  | 5     | 3.2 再生材利用                                      |                 |         |
| 4.0  |       | ① 躯体材料: 該当なし。                                  | リサイクル材品目数(非構造材) | 2 品目    |
|      |       | ② 非構造材料: 天井及びOAFフロアに、エコマーク類型123の製品を使用している。     |                 |         |
| 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   | 30 年    |
| 4.0  | 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                |                 |         |
| 2.0  |       | ① 主要設備機器: 受変電15,発電機12,ボイラ10,空調機10,水槽15,ポンプ6(年) | 平均値で評価          |         |
| 5.0  |       | ② 設備(電力等): 1)2)3)5)の4項目について取組んでいる。             | 更新年数の平均値        | 11 年    |
| 5.0  |       | ③ 維持管理: 1)~7)の7項目について取組んでいる。2)については実績より。       | 自給率向上の取組数       | 4 ポイント  |
|      |       |  | 維持管理に関する取組数     | 13 ポイント |
| 14.0 | 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   |       | 特定外来生物・未判定外来生物・要注意外来生物を使用しない      |                |        |
| 10.0 | 10    | 根拠等: 外来生物法を遵守している                 |                |        |
| 10.0 | 10    | 4.1 生物多様性の向上                      |                |        |
|      |       | 根拠等: 種の多様性、地域の植生に配慮、緑化率22%、管理方針あり | ②取組表による場合のポイント | 5 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区域指定を受けていない       |                |        |
| 5.0  | 5     | 4.3 公共交通機関の接近性                    |                |        |
|      |       | 根拠等: ゆりかもめ 日の出駅より徒歩4分             |                |        |
| 3.0  | 5     | 4.4 自然災害リスク対策                     |                |        |
|      |       | 根拠等: リスクの合計が3種で、有効な防災対策を実施している    | 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   |       | 建築物衛生管理の準拠または質問票への適合  |        |         |
| 3.7  | 5     | 根拠等: 建築物環境衛生管理基準を満たしているが、なお書きあり                                     |        |         |
| 4.0  |       | 5.1 星光利用  |        |         |
| 3.0  |       | ① 自然採光: 開口面積295.92m <sup>2</sup> /居室面積1,908.39m <sup>2</sup> =15.5% | 開口率    | 15.5 %  |
|      |       | ② 星光利用設備: なし。   | 星光利用設備 | 種類      |
| 4.0  | 5     | 5.2 自然換気性能  |        |         |
|      |       | 根拠等: 35.63cm <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                           |        |         |
| 4.0  | 5     | 5.3 眺望  |        |         |
|      |       | 根拠等: 2,700m   | 天井高    | 2.7 m以上 |
| 11.7 | 15    | 合計  |        |         |



#### 環境性能の特徴

- ・発電の一部に廃熱を利用したコージェネレーション設備(ガスタービン方式)を採用していること等により同規模の標準的なビルに比べてCO2の排出量が7割程度と少ない
- ・トイレの排水に再利用水を使用し節水型便器を採用したことで上水使用量を削減
- ・建物運営管理業務を委託している清水総合開発(株)とともに、設備機器等の維持管理性能の向上に取り組んでおり、入居者の協力も得て、継続的に省エネルギー活動に取り組んでいる

評価機関、評価員記名欄

---

認証機関記名欄