

建物概要						
建物名称	グランバセオ日本橋三越前	敷地面積	219	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区	建築面積	170	m ²	評価の実施日	2025年11月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,485	m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数			不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2019年9月20日	構造			確認日	2025年11月12日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	45	人	確認者	福士 明子
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果				ホールライフカーボンの評価			
75.4	/100	合計					評価しない
(得点	/満点)						
S ランク:★★★★★	≧	78	★★★★★				
A ランク:★★★★	≧	66	★★★★				
B+ランク:★★★★	≧	60	★★★★				
B ランク:★★★	≧	50	★★★				
ポイントは小数点第1位までの表示とする				取組項目数: A1-A5		B1,B3-B5	
				B6-B6		C1-C4	

1. エネルギー／温暖化ガス			
評価	最大加点	指標（※は参考値）	評価値
適合	必須項目	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	
	加点 1	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(目標値)
15.0	20 / 15		345.3 MJ/m ² ・年
1.1 使用・排出原単位(計算値)			
	実績値より	一次エネルギー(計画値)	348.8 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー(※)	35.7 kWh/m ² ・年
		GHG排出量(※)	15.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	共用部の評価	
1.2 使用・排出原単位(実績値)			
	エネルギー消費量実績値一覧参照	一次エネルギー(実績値)	348.8 MJ/m ² ・年
	二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(※)	35.7 kWh/m ² ・年
	GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)	GHG排出量(※)	15.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
2.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	
		専有部の省エネ対策	
		導入された対策項目数	2.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	
		利用率	%
25.0	30.0	合計	

2. 水							
評価		最大加点				指標	評価値
適合		必須項目		目標設定、モニタリング、運用管理体制			
		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定			水使用量(目標値)	10.0 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)		評価しない			
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)					
		根拠等				取組数	1 項目
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)					
		根拠等	水使用量実績値一覧参照			水使用量(実績値)	10.1 L/m ² ・年
7.0	10	合計					

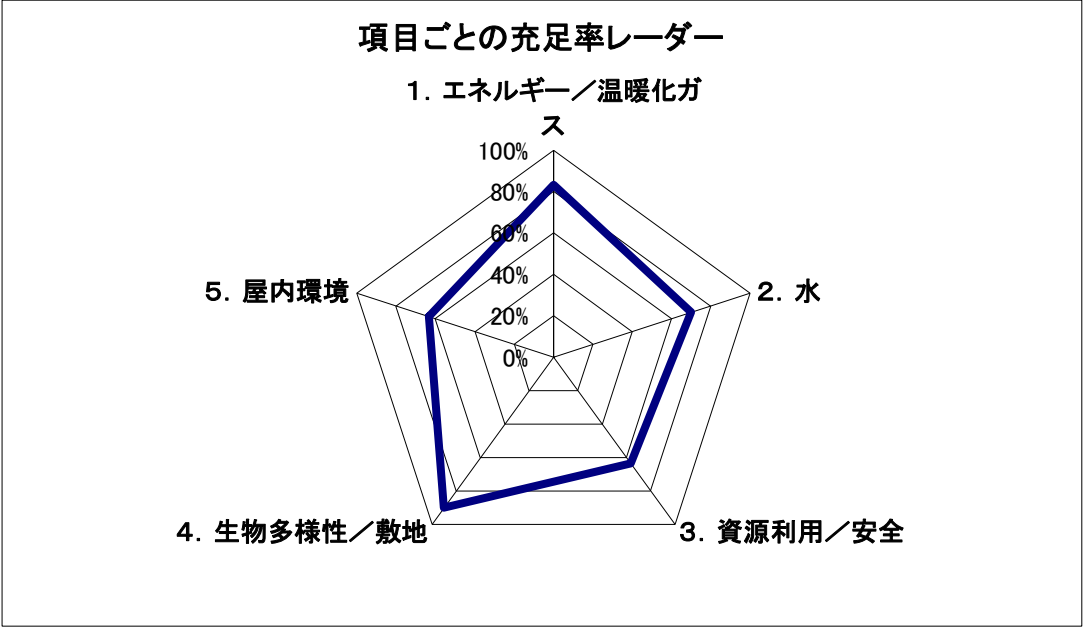
3. 資源利用／安全		指標		評価値
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目 : 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 導入していない		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 3.2.1 再生材利用率	3.2.1と3.2.2の平均で評価する ①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	用いていない	
3.0		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材) 1 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		
	加算点 1	根拠等 ①、②、③、⑥	取組数 4 ポイント	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年数	
3.2	5	根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4の平均	
4.0		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	更新年数の平均値 17 年	
1.0		根拠等 計算式参照		
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	
5.0		根拠等 特になし		
		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数 13 ポイント	
3.0		根拠等 ①)～⑥)		
		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 バリアフリー法の建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
12.8	20	合計		

4. 生物多様性／敷地		指標	評価値
評価	最大加点		
適合		必須項目	
		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 特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	なし
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	
(4.2対象外の場合は点数を倍)		根拠等 ①、③、⑤	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	
[対策不要は対象外]		根拠等 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	
		根拠等 新日本橋駅 徒歩4分	駅直駅またはバス停からの距離 8 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 リスクの合計数は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	指標	評価値
適合		必須項目	;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	質問票への適合		なし	
5.1 自然利用						
1.6	3	5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3			
1.0		5.1.1.1 自然採光				
		根拠等	レベル2を満たさない		開口率	%
3.0		5.1.1.2 星光利用設備				
		根拠等	星光利用設備がある		星光利用設備	1 種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱				
		根拠等	レベル2を満たさない			
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり				
		根拠等	レベル2を満たさない		天井高	m以上
5.2 健康・快適						
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ				
		根拠等	外壁断熱、カーテンレール、複層ガラスを設置している			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房				
		根拠等	居室に冷暖房装置を実装している			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気				
		根拠等	化学汚染物質を抑える建材を用いている			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音				
		根拠等	レベル2を満たさない			
2.0	3	5.3 防犯対策				
		根拠等	エントランスにセキュリティシステムの設置、かつITVカメラ監視			
12.6	20	合計				

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]				
評価	最大(加点数)		指標	評価値
5		根拠等	取組数	項目
			A1-A5	項目
			B6-B7	項目
			B1,B3-B5	項目
			C1-C4	項目

グランパセオ日本橋三越前



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の計算値/実績値、水使用の実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩4分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・自然災害リスクへの対策が講じられている。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。