

建物概要						
建物名称	銀座ウイングビル	敷地面積	364	m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区銀座1-14-5	建築面積	308	m <sup>2</sup>	評価の実施日	2025年2月7日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2969.54	m <sup>2</sup>	作成者	根井雅志
建物用途	事務所	階数	地上10F、地下1F		不動産評価員番号	ふ-000923-28
竣工年月	1981年10月21日	構造	RC造		確認日	2025年2月7日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	157	人	確認者	根井雅志
		年間使用時間	-	時間/年	不動産評価員番号	ふ-000923-28

評価結果			ホールライフカーボンの評価		
75.8	/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				指標	（*は参考値）	評価値
評価	最大加点	必須項目				
適合		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 省エネ基準をクリア（1.2の実績がレベル3以上）、目標値設定、モニタリングを実施	一次エネルギー(目標値)	518	MJ/m <sup>2</sup> ・年
0.0	加点 1					
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)	518.4	MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	C/S=518.35/1,676=0.31≤0.60	二次エネルギー(*)	53.1	kWh/m <sup>2</sup> ・年
				GHG排出量(*)	-	kg-CO <sub>2eq</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)	518.4	MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	実績値による	二次エネルギー(*)	53.1	kWh/m <sup>2</sup> ・年
				GHG排出量(*)	-	kg-CO <sub>2eq</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(間接利用)				
		根拠等	特に無し	利用率	-	%
33.0	35	合計				

2. 水					指標	評価値
評価	最大加点点	必須項目	;目標設定、モニタリング、運用管理体制			
適合		根拠等	目標値設定、モニタリングを実施、管理体制を構築		水使用量(目標値)	331.0 L/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等 計算値563L/m <sup>2</sup> ・年		水使用量(計画値)	563.0 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)	根拠等 実績値による		水使用量(実績値)	331.0 L/m <sup>2</sup> ・年
9.0	10	合計				

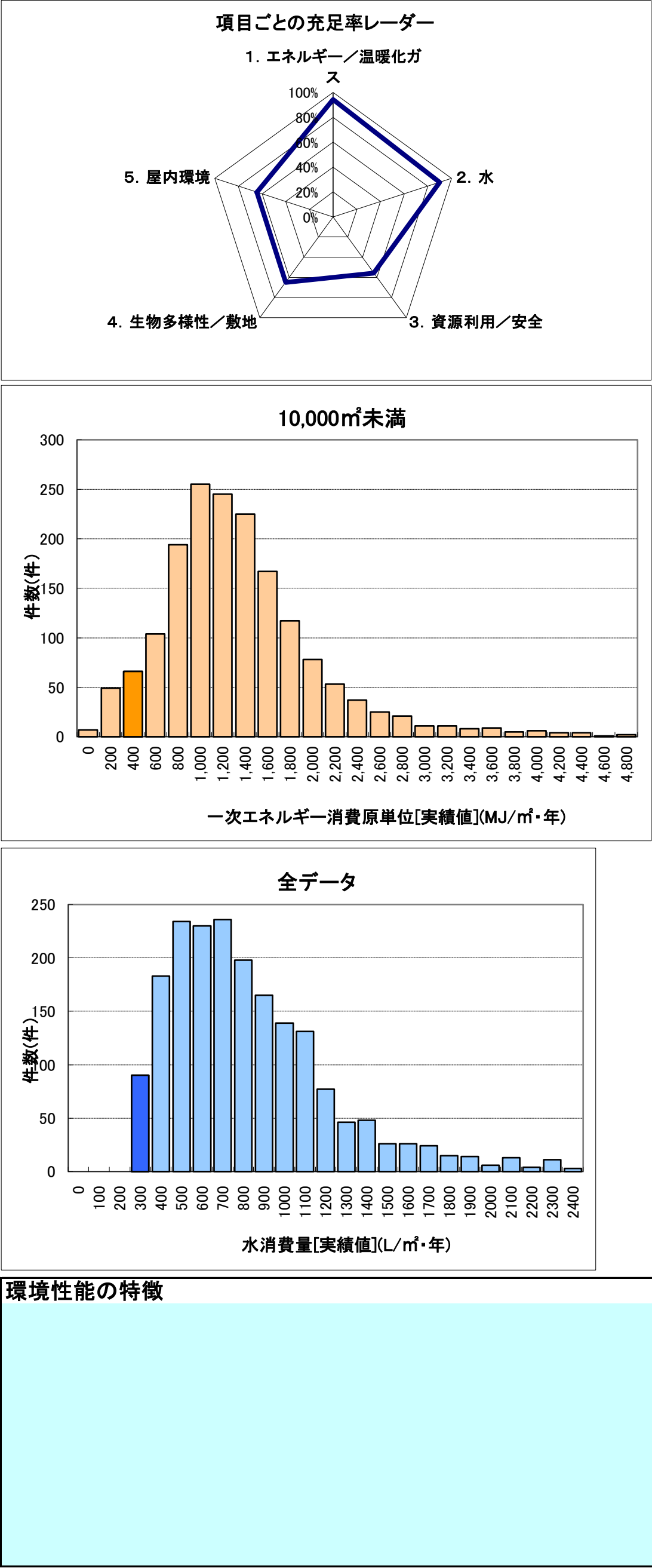
3. 資源利用／安全		指標		評価値
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目 : 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 1981年竣工、新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性 根拠等 建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 特に無し		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
4.0		① 躯体材料 特に無し		
		② 非構造材料 リサイクル資材を2品目用いている	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 評価しない		
		3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等 建築基準法に準拠	経過年数＋今後の想定耐用年数	- 年
1.6	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 受変電25年、空調機15年、ポンプ15-20年	更新年数の平均値	19 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 特に無し	自給率向上の取組数	0 項目
1.0		3.4.3 維持管理 根拠等 特に無し	維持管理に関する取組数	0 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 特に無し		
11.1	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 植栽無し	なし
4.0	10	4.1 生物多様性の向上	
4.2対象外の時(は点数を倍)		根拠等 特に無し	②取組表による場合のポイント数 0 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 評価対象外	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 地下鉄の駅より、徒歩8分圏内に立地している	鉄道駅またはバス停からの距離 4 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
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	
		根拠等 該当するリスク:水害(対策あり)、地震動	リスクの合計数 2 種類
13.0	20	合計	

5. 屋内環境				指標	評価値
評価	最大加点	必須項目			
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	なし	
1.6	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等	開口率10%未満	開口率	- %
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	特に無し	昼光利用設備	0 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等	1/15以上	自然換気有効開口面積	18.8 m <sup>2</sup>
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	事務室の天井高2.5m、かつ窓の設置	天井高	2.5 m以上
9.6	15	合計			

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

↑ 評価しない場合は空欄



建物概要

建物名称	銀座ウイングビル	敷地面積	364 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区銀座1-14-5	建築面積	308 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2025年2月7日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2969.54 m <sup>2</sup>	作成者	根井雅志
建物用途	店舗	階数	地上10F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-000923-28
竣工年月	1981年10月21日	構造	RC造	確認日	2025年2月7日
直近の大規模改修実施年月	-	常勤者・来場者	129 人	確認者	根井雅志
		年間使用日数	260-360 日/年	不動産評価員番号	ふ-000923-28

評価結果

70.3 /100

(得点 / 満点)

合計

ホールライフカーボンの評価

評価しない

S ランク:★★★★★ ≥ 78

A ランク:★★★★ ≥ 66

B+ランク:★★★ ≥ 60

B ランク:★★ ≥ 50

★ ★ ★ ★ ★ ★

取組項目数：A1-A5

B6-B6

B1,B3-B5

C1-C4

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	評価値
適合	0.0	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	一次エネルギー(目標値)	2,777 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)	2,777.3 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		【物店舗】C/S=1,342.15/2,739=0.49≤0.70	二次エネルギー(*)	284.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		【飲食店】C/S=1,435.09/19,826=0.07≤0.70	GHG排出量(*)	- kg-CO <sub>2eq</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)	2,777.3 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		実績値による	二次エネルギー(*)	284.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			GHG排出量(*)	- kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	- %
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		
		特に無し		
33.0	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	水使用量(目標値)	5,217.0 L/m <sup>2</sup> ・年
4.1	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	8,266.0 L/m <sup>2</sup> ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
4.4	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	5,217.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		実績値による		
8.5	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	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
3.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
1.0		① 躯体材料		
1.0		② 非構造材料		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
		特に無し	取組数	0 ポイント
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	- 年
1.6	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	19 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
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	0 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
10.6	25	合計		

4. 生物多様性／敷地

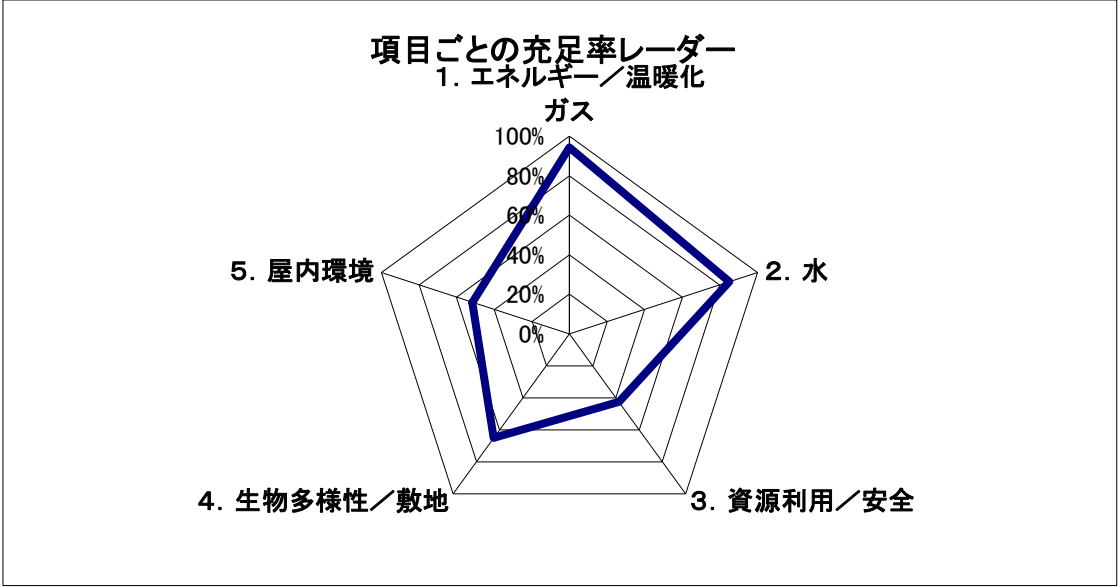
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない	なし	
4.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	0 ポイント
4.2対象外の時は点数を倍		4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生		
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性	なし	
[対策不要は対象外]		4.3.1 公共交通機関の接近性		
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	鉄道駅またはバス停からの距離	4 分圏内
5.0		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
		該当するリスク:水害(対策あり)、地震動		
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	なし	
2.6	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数x2/3+5.1.2の点数x1/3	
2.5		5.1.1 自然採光	開口率	- %
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
1.5	4	5.2 自然換気性能		
1.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	- m以上
5.1	10	合計		

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]

評価	最大(加点なし)	指標	評価値
↑評価しない場合は空欄	5	取組数	項目
		A1-A5	項目
		B6-B6	項目
		B1,B3-B5	項目
		C1-C4	項目



環境性能の特徴