

建物概要						
建物名称	T-PLUS日本橋小伝馬町	地上9F 鉄骨造	敷地面積	420	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区		建築面積	323	評価の実施日	2025年3月10日
用途地域	商業地域、防火地域		延床面積	2777.25	作成者	野川 亜矢子
建物用途	事務所		階数		不動産評価員番号	ふ-001153-27
竣工年月	2022年4月28日		構造		確認日	2025年3月10日
直近の大規模改修実施年月	無し		平均居住人員	232	確認者	野川 亜矢子
			年間使用時間	1,920	不動産評価員番号	ふ-001153-27

評価結果			ホールライフカーボンの評価		
71.3	/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			
ポイント是小数点第1位までの表示とする			取組項目数: A1-A5	<input type="text"/>	B1,B3-B5 <input type="text"/>
			B6-B6	<input type="text"/>	C1-C4 <input type="text"/>

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	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 根拠等 省エネルギー基準への適合、目標値設定、モニタリングを実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー（目標値）	1,445 MJ/m <sup>2</sup> ・年
	加点 1			
17.0	25	1.1 使用・排出原単位（計算値）	一次エネルギー（計画値）	MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 BEIm=0.92	二次エネルギー（*）	kWh/m <sup>2</sup> ・年
			GHG排出量（*）	kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位（実績値）	一次エネルギー（実績値）	1,445.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 2023/10～2024/9 実績値による	二次エネルギー（*）	148.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			GHG排出量（*）	3.9 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 特になし	利用率	0.0 %
23.0	35	合計		

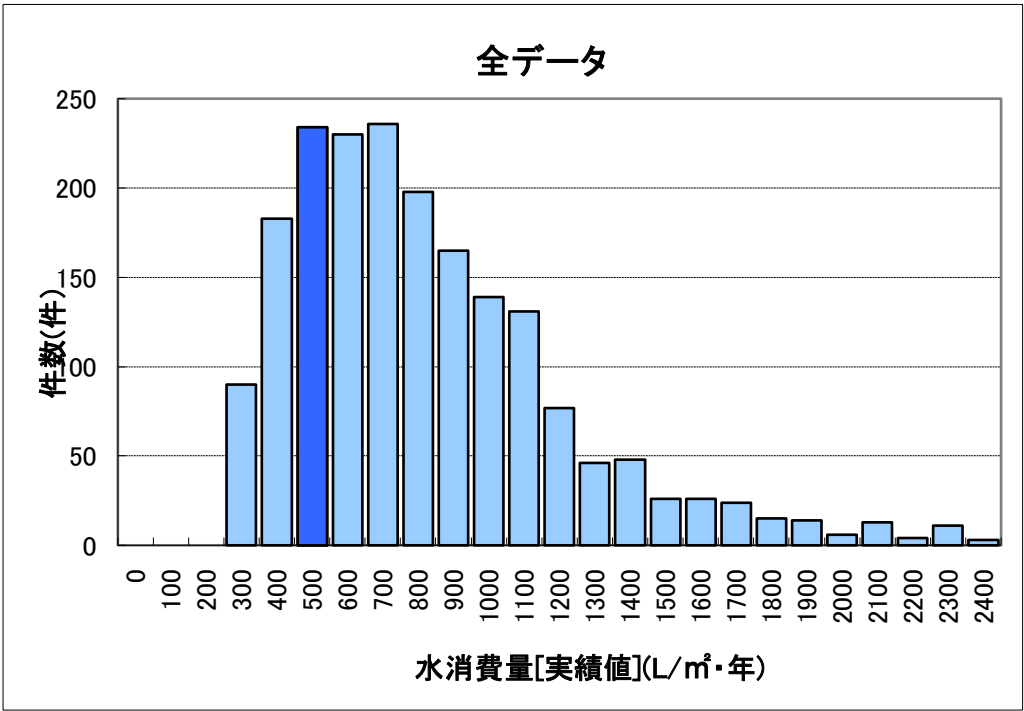
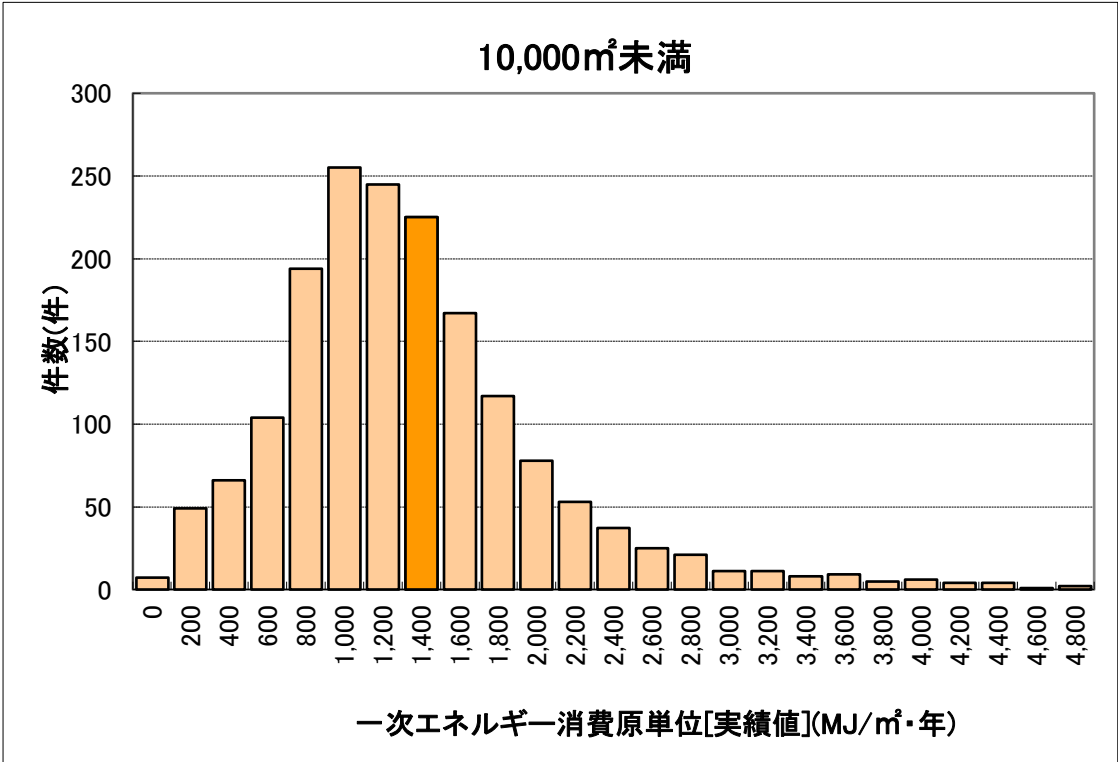
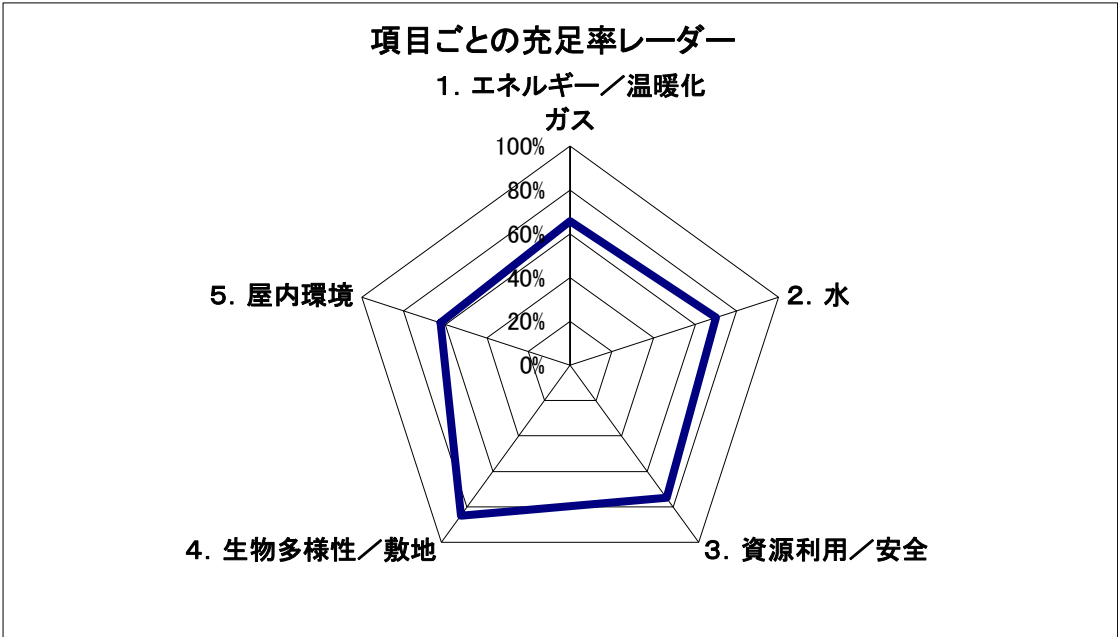
評価		最大加点	指標		評価値
適合			必須項目	目標設定、モニタリング、運用管理体制	
			根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制を実施	水使用量(目標値)
3.0	5		2.1 水使用量(計算値)		584.0 L/m <sup>2</sup> ・年
			根拠等	別紙計算書参照	水使用量(計画値)
	0		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	740.0 L/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5		2.3 水使用量(実績値)		
			根拠等	2023/10～2024/9 実績値による	水使用量(実績値)
7.0	10		合計		584.0 L/m <sup>2</sup> ・年

3. 資源利用／安全				指標	評価値
評価	最大加点	必須項目			
適合			:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等	新耐震基準適合	なし	
4.0	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		
4.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等	1.25倍以上の耐震性を確保		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	特になし		
5.0	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	①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料	電炉材を使用		
5.0		② 非構造材料	OAフロア、タイルカーペット、ウッドデッキにリサイクル材を使用	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	等級1相当	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
3.0	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／バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	別途計算書による	更新年数の平均値	22 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	特になし	自給率向上の取組数	項目
4.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	1)、2)、3)、5)を評価	維持管理に関する取組数	10 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	バリアフリー新法の円滑化基準項目の半分以上を満たす		
15.0	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 外来生物法を遵守	なし
8.0	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 ③), ⑤)を評価	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	
[対策不要は対象外]		根拠等 土壌汚染対策法の要措置区域にない	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 駅から徒歩5分圏内	鉄道駅またはバス停からの距離 5 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 液状化、地震動のリスクがある。 液状化に対する対策を実施している。	リスクの合計数 2 種類
17.0	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	建築物衛生管理法による空気質測定実施記録		
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			
		根拠等	20%≦開口率	開口率	35.6 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	特になし	昼光利用設備	0 種類
1.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等	特になし	自然換気有効開口面積	0.0 m <sup>2</sup>
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	全執務室窓有、天井高さ2.8m	天井高	2.8 m以上
9.3	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]					
評価		指標 取組数	評価値		
最大(加点なし)	5		項目	項目	項目
↑ 評価しない場合は空欄		根拠等	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目



**環境性能の特徴**

- ・建物でのエネルギー・水の消費量低減に配慮している。
- ・リサイクル材を積極的に使用しており、非再生資源の使用量の削減を図っている。