

建物概要		敷地面積	420 m ²	評価の段階	運用段階評価
建物名称	T-PLUS日本橋小伝馬町	建築面積	323 m ²	評価の実施日	2025年3月10日
建設地	東京都中央区	延床面積	2777.25 m ²	作成者	野川 亜矢子 ふ-001153-27
用途地域	商業地域、防火地域	階数	地上9F	不動産評価員番号	確認日 2025年3月10日
建物用途	事務所	構造	鉄骨造	確認者	野川 亜矢子 ふ-001153-27
竣工年月	2022年4月28日	平均居住人員	232 人	不動産評価員番号	
直近の大規模改修実施年月	無し	年間使用時間	1,920 時間/年		
評価結果					
71.3 /100 合計		ホールライフカーボンの評価		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 [] B6-B7 [] C1-C4 []					
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	必須項目	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	一次エネルギー(目標値)	1,445 MJ/m ² ・年
17.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	BEIm=0.92	一次エネルギー(計画値) MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) kWh/m ² ・年 GHG排出量(*) kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	2023/10～2024/9 実績値による	一次エネルギー(実績値) 1,445.5 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 148.1 kWh/m ² ・年 GHG排出量(*) 3.9 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	根拠等	特になし	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			
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	必須項目	根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	584.0 L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	別紙計算書参照	水使用量(計画値) 740.0 L/m ² ・年
0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	根拠等	特になし	評価しない
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) 584.0 L/m ² ・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	必須項目	根拠等	新耐震基準適合	なし	
4.0	5	3.1 高耐震・免震等	根拠等	1.25倍以上の耐震性を確保	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価
4.0	5	3.1.1 耐震性	根拠等	特になし	
3.0	5	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	根拠等	①と②の平均で評価する ① 車体材料 電炉材を使用 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
5.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	根拠等	評価しない	
3.0	5	3.3 車体材料の耐用年数	根拠等	等級1相当	経年数+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	根拠等	別途計算書による	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均
4.0	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等	特になし	更新年数の平均値 22 年
1.0	5	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	5	3.4.3 維持管理	根拠等	特になし	維持管理に関する取組数 10 ポイント
3.0	5	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					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	必須項目	根拠等	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 外来生物法を遵守	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	(3)、(5)を評価	2 ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・プラウンフィールド再生	根拠等	土壤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	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
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等	特になし	
4.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	根拠等	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	必須項目	指標	評価値	
適合	必須項目	根拠等	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 建築物衛生管理法による空気質測定実施記録	なし	
4.3	5	5.1 昼光利用	根拠等	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
5.0	5	5.1.1 自然採光	根拠等	20%≤開口率	開口率 35.6 %
3.0	5	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 ²
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	最大(加点なし)	根拠等	取組数	評価値	
5			A1-A5	項目	
† 評価しない場合は空欄			B6-B7	項目	
			B1,B3-B5	項目	
			C1-C4	項目	

