

建物概要							
建物名称	JM高輪レジデンス	敷地面積	741 m ²	評価の段階	運用段階評価		
建設地	東京都港区	建築面積	393 m ²	評価の実施日	2025年4月1日		
用途地域	第一種中高層住居専用地域、準防火地域	延床面積	1,416 m ²	作成者	福士 明子		
建物用途	共同住宅	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-001189-27		
竣工年月	2016年12月5日	構造	RC造	確認日	2025年4月10日		
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	53 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			
76.1	/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	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合	加点点 1	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)	195 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 実績値より	一次エネルギー(計画値)	197.2 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	20.2 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	9.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等 エネルギー消費量実績値一覧参照 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76 GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)	共用部の評価 一次エネルギー(実績値)	197.2 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	20.2 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	9.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
2.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 根拠等 専有部の省エネ対策 3)、6)	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) 根拠等 導入していない	利用率	%
25.0	30.0	合計		

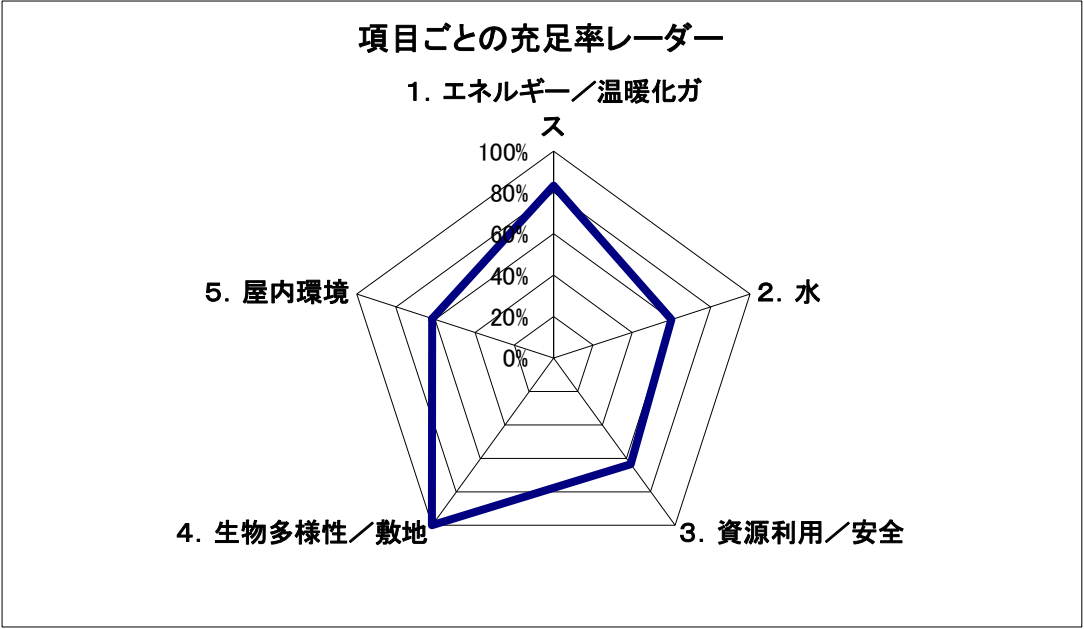
2. 水		評価		最大加算	指標	評価値
適合		必須項目	: 目標設定、モニタリング、運用管理体制			
	0	根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定		水使用量(目標値)	57.7 L/m ² ・年
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない			
		2.2 水使用量(仕様評価)				
		根拠等	[2]		取組数	1 項目
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)				
		根拠等	水使用量実績値一覧参照		水使用量(実績値)	58.3 L/m ² ・年
6.0	10	合計				

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		根拠等 新耐震基準への適合またはIs値、If値 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と3.2.2の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率 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	リサイクル材目数(非構造材)	1 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等 ①、②、③、⑥	取組数	4 ポイント
3.0	加点 1	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＋今後の想定耐用年数	年
3.2	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 計算式参照	更新年数の平均値	17 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
5.0		3.4.3 維持管理 根拠等 ①～⑥	維持管理に関する取組数	13 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		評価	最大加点	指標	評価値
必須項目		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 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		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
[4.2対象外の時は点数を倍]		0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	
[対策不要は対象外]		5.0	5	根拠等 ① 土壤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		根拠等 ① 泉岳寺駅 徒歩8分	鉄道駅またはバス停からの距離 8 分圏内
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		根拠等 ② 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	評価しない
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		根拠等 リスクの合計数は1種のみで、有効な防災対策を実施している	リスクの合計数 1 種類
20.0	20	合計			

5. 屋内環境		最大加点	評価	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		
				根拠等 質問票への適合	なし	
5.1 自然利用						
2.3	3		5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
2.0			5.1.1.1 自然採光			
			根拠等 計算式参照	開口率	28.1	%
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 居室に自然換気開口がある			
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						
1.0	2		5.2.1 暑さ・寒さ			
			根拠等 レベル2を満たさない			
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			
12.3	20		合計			

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



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8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。