

建物概要									
建物名称	ビジョンビル		敷地面積	733 m ²		評価の段階	運用段階評価		
建設地	東京都中央区日本橋久松町4-4		建築面積	616 m ²		評価の実施日	2025年5月15日		
用途地域	商業地域		延床面積	4900.02 m ²		作成者	東 晃司		
建物用途	事務所		階数	地下1階 地上7階		不動産評価員番号	ふ-001011-26		
竣工年月	1989年8月15日		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		確認日	2025年5月15日		
直近の大規模改修実施年月			平均居住人員	人		確認者	柳澤 将登		
			年間使用時間	時間/年		不動産評価員番号	ふ-001192-27		
評価結果									
80.2 /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							
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 (*は参考値)		評価値				
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						
1.0	加点 1	根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築 エネルギー削減にテナントと共同で取組		一次エネルギー(目標値)				
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)			898 MJ/m ² ・年				
		根拠等	統計平均値と実績値から算出 C/S=0.535		一次エネルギー(計画値)				
					897.5 MJ/m ² ・年				
					二次エネルギー(*)				
					92.0 kWh/m ² ・年				
					GHG排出量(*)				
					42.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・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)				
		根拠等	ガス利用なし		897.5 MJ/m ² ・年				
					二次エネルギー(*)				
					92.0 kWh/m ² ・年				
					GHG排出量(*)				
					42.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・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	なし		利用率				
					0.0 %				
34.0	35	合計							
2. 水									
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値				
適合		根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制						
5.0	5	根拠等	:目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築		水使用量(目標値)				
		2.1 水使用量(計算値)			822.4 L/m ² ・年				
		根拠等	:オフィス水計算ソフトにて算出		水使用量(計画値)				
	0	2.2 水使用量(仕様評価)			411 L/m ² ・年				
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)			評価しない				
		根拠等	822.4 L/m ² ・年		水使用量(実績値)				
					822.4 L/m ² ・年				
8.0	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		根拠等	:新耐震基準への適合またはIs値、If値						
3.0	5	根拠等	:新耐震基準への適合		なし				
3.0		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				
		根拠等	:建築基準法に定められた耐震性						
3.0		根拠等	:制震・制振性能						
		根拠等	:なし						
3.0	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						
3.0		① 躯体材料	:なし		リサイクル材品目数(非構造材)				
3.0		② 非構造材料	:塩ビシート		1 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			経過年数＋今後の想定耐用年数				
		根拠等	:等級1相当		3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均				
2.2	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				
3.8		根拠等	:受電盤25年、発電機30年、空調機15年、ポンプ類15		更新年数の平均値				
2.0		根拠等	:受電盤25年、発電機30年、空調機15年、ポンプ類15		21 年				
		根拠等	:通信途絶対策		自給率向上の取組数				
2.0		根拠等	:2 4		1 項目				
		根拠等	:レベル2以上を満たさない		維持管理に関する取組数				
					3 ポイント				
11.2	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		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						
10.0	10	根拠等	:自ら導入していない		なし				
		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				
4.2対象外の時は点数を倍)		根拠等	:生態空間 自生種 植栽銘板		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			なし				
[対策不要は対象外]		根拠等	:対象外						
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性							
5.0		根拠等	:馬喰横山駅 徒歩3分		鉄道駅またはバス停からの距離				
		根拠等	:交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		8 分圏内				
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			評価しない				
		根拠等	:リスク:水害、液状化、地震動 対策:液状化、地震動		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	必須項目	指標		評価値				
適合		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						
		根拠等	:建築物衛生管理基準の準拠		なし				
3.0	5	5.1 星光利用			5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3				
3.0		根拠等	:3階事務室 床面積458.46㎡ 採光面積64.54㎡		開口率				
					14.1 %				
3.0		5.1.2 星光利用設備			星光利用設備				
		根拠等	:なし		0 種類				
3.0	5	5.2 自然換気性能			自然換気有効開口面積				
		根拠等	:3階事務室 床面積458.46㎡ 開口率2.75%		12.6 ㎡				
3.0	5	5.3 眺望・視環境			天井高				
		根拠等	:天井高2.5m		2.5 m以上				
9.0	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			項目				
↑評価しない場合は空欄					項目				
					項目				
					項目				

