

建物概要					
建物名称	Blurock 門前仲町	敷地面積	422 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都江東区	建築面積	322 m ²	評価の実施日	2025年6月20日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	3117.34m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	評価対象面積	2,897.10 m ²	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2020年7月2日	階数	地上12F	確認日	
直近の大規模改修実施年月		構造	RC造	確認者	不動産評価員番号
		平均居住人員	90 人		
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果		ホールライフカーボンの評価		評価しない	
73.6 /100	合計				
(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					
評価	最大加算点	指標	(は参考値)	評価値	
適合	加算点 1	必須項目	: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、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制を構築	一次エネルギー(目標値)	333 MJ/m ² ・年
14.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	MJ/m ² ・年
		根拠等	建物全体のBEI=0.92(共用部含む)	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	GHG排出量(*)	kg-CO ₂ eq/m ² ・年
		根拠等	【国内部下室】2024年の実績値 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76 CO ₂ 排出量=二次エネルギー×CO ₂ 排出係数0.408 (計算値よりナジ=バートナー法)	一次エネルギー(実績値)	336.1 MJ/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	二次エネルギー(*)	34.4 kWh/m ² ・年
		根拠等	評価対象外	GHG排出量(*)	14.1 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		導入された対策項目数	項目
		根拠等	導入なし	利用率	%
22.0	30.0	合計			

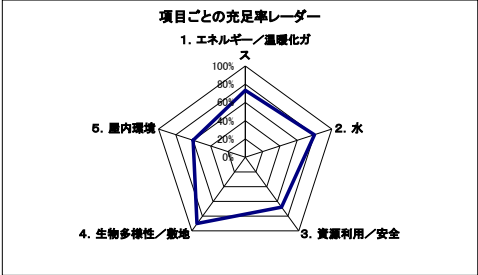
2. 水					
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合	0	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標値設定、モニタリング実施、運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	65.8 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	水使用量(実績値)	66.5 L/m ² ・年
		根拠等	1)、3)、5)取組み	取組数	3 項目
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	2024年の実績値による		
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合	5	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等	2020年竣工、新耐震基準適合	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		
		3.1.1 耐震性	建築基準法準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	取組みなし		
		3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
4.0	5	3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料	取組みなし		
3.0		② 非構造材料	断熱材	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	取組数	5	ポイント
5.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	30	年
		根拠等	建築基準法準拠	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.5	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	更新年数の平均値	24	年
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	24	年
4.3		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
		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	基準を満たす		
4.0		合計			
13.6	20				

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合	10	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	自ら導入していない	なし	
10.0	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	3	ポイント
		4.2 土壌環境品質・プラザフィールド再生	なし		
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	1	分圏内
		4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	1	分圏内
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3	種類
		根拠等	水害、液状化(対策:基礎の強化)、地震動(対策:PML評価9.62%)		
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合	3	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	衛生管理に関する質問票すべて適合	なし	
1.0	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1 昼光利用	開口率	21.3	%
1.0		5.1.1.1 自然採光	開口率	21.3	%
		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0	種類
1.0	3	5.1.2.1 昼光利用設備	昼光利用設備	0	種類
		5.1.3 眺望・ゆとり	天井高さ2.4m以上かつ掃き出し窓設置している	2.4	m以上
2.0	3	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ	レベル2を満たさない		
1.0	2	5.2.2 主要な居室の冷暖・換気	LD等に冷暖房を実装している		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気	使用建材はF☆☆☆☆を使用している		
2.0	2	5.2.4 騒音・遮音	レベル2を満たさない		
		5.3 防犯対策	セキュリティシステム及びITVカメラ監視を行っている		
2.0	3	合計			
#####	20				

6. ホールライフカーボンの評価(任意)					
評価	最大(加算なし)	指標		評価値	
5		取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目



環境性能の特徴

2020年竣工の新耐震基準適合の集合住宅である。
東京メトロ 東西線 門前仲町駅より徒歩1分の利便性の良い立地である。
維持管理や植栽管理は契約管理会社により適切に管理している。