

建物概要						
建物名称	ヒューマンハイム亀戸Ⅱ	敷地面積	155	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	88	m ²	評価の実施日	2025年7月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	936	m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上12F		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2008年4月8日	構造	SRC造		確認日	2025年8月5日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	30	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			
67.4	/100	合計					評価しない
(得点	/満点)						
S ランク:★★★★★	Ⅲ	78					
A ランク:★★★★	Ⅳ	66	★★★★★				
B+ランク:★★★★	Ⅳ	60					
B ランク:★★★	Ⅳ	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	必須項目	指標	評価値
適合	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、運用管理体制 実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー（目標値）	565 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） 二次エネルギー（*） GHG排出量（*）	571.0 MJ/m ² ・年 58.5 kWh/m ² ・年 25.1 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
4.0	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-e-CO ₂ /kWh（電気）	共用部の評価 一次エネルギー（実績値） 二次エネルギー（*） GHG排出量（*）	571.0 MJ/m ² ・年 58.5 kWh/m ² ・年 25.1 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー（仕様評価） 根拠等 3）	専有部の省エネ対策 導入された対策項目数	1.0 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	%
23.0	30.0	合計		

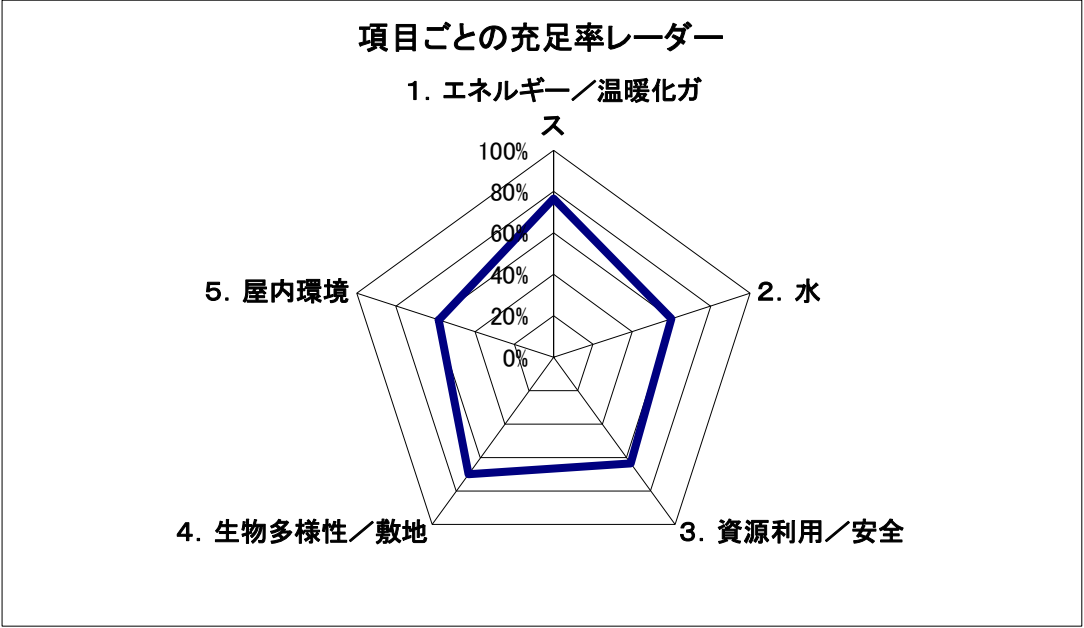
2. 水		指標		評価値
評価	最大加点	必須項目	目標設定、モニタリング、運用管理体制	
適合		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	29.0 L/m ² ・年
1.0	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	
	5	2.2 水使用量(仕様評価)		
5.0	5	根拠等	特になし	取組数
		2.3 水使用量(実績値)		項目
		根拠等	水使用量実績値一覧参照	29.3 L/m ² ・年
6.0	10	合計		

3. 資源利用／安全		指標	評価値
評価	最大加点		
適合		必須項目 : 新耐震基準への適合またはIs値、If値	
		根拠等 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	
		3.2.1 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	
	加点 1	根拠等 ①、②、③、⑥	取組数 4 ポイント
3.0	5	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 20 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 バリアフリー新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		指標	評価値
評価 適合	最大加算 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	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
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	
(4.2対象外の場合は点数を倍)		根拠等	②取組表による場合のポイント数
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	1 ポイント
対策不要は対象外		根拠等	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	
		根拠等	亀戸駅 徒歩7分
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	鉄道駅またはバス停からの距離
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	8 分圏内
		根拠等	評価しない
		リスクの合計数は3種で、2種については有効な防災対策を実施している	リスクの合計数
			3 種類
14.0	20	合計	

5. 屋内環境			指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	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	質問票への適合	なし
5.1 自然利用				
1.6	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 31.5 %
1.0		5.1.1.2 星光利用設備		
		根拠等	星光利用設備がない	星光利用設備 種類
2.0	3	5.1.2 通風・排熱		
		根拠等	計算式参照	
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	
1.0	3	5.3 防犯対策		
		根拠等	レベル2を満たさない	
11.6	20	合計		

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]					
評価	最大(加点数)		指標	評価値	
5		根拠等	取組数	A1-A5	項目
				B6-B6	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。
- ・徒歩7分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。