

建物概要					
建物名称	浦和ガーデンビル	敷地面積	1,854 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目8番16号	建築面積	1,159 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2025年9月16日
用途地域	商業地域	延床面積	10,967.32 m <sup>2</sup>	作成者	福本 剛大
建物用途	事務所	階数	地上10F、地下1階	不動産評価員番号	ふー001556-29
竣工年月	2024年2月15日	構造	S造、一部SRC造、RC造	確認日	2025年10月23日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	高岸 佑季
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふー001427-28

評価結果			ホールライフカーボンの評価		
80.8	/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	<input type="text"/>	B1,B3-B5 <input type="text"/>
			B6-B6	<input type="text"/>	C1-C4 <input type="text"/>

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		
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 省エネ基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築、テナントとの共同取組	一次エネルギー(目標値)	824 MJ/m <sup>2</sup> ・年
1.0	加点 1			
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		
		根拠等 統計平均値と実績力算出 C/S=0.398	一次エネルギー(計画値)	823.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年
			二次エネルギー(*)	84.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			GHG排出量(*)	38.1 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		
		根拠等 実績値から算出	一次エネルギー(実績値)	823.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年
			二次エネルギー(*)	84.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			GHG排出量(*)	38.1 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・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 無	利用率	0.0 %
34.0	35	合計		

2. 水				指標	評価値
評価	最大加点	必須項目			
適合			: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		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)	446.1 L/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)			
		根拠等	標準ビル＋超節水小便器	水使用量(計画値)	929.0 L/m <sup>2</sup> ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	実績値から算出	水使用量(実績値)	446.1 L/m <sup>2</sup> ・年
8.0	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 新耐震基準への適合	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 建築基準法に定める耐震性を有する	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	
		根拠等 なし	
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	
3.0		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する	
5.0		① 躯体材料 無	
		② 非構造材料 ビニル床シート 断熱材 プラスチックデッキ材	リサイクル材品目数(非構造材) 3 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 評価しない	
		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
2.1	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	
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	
		根拠等 受変電25年 空調15年 水槽25年	更新年数の平均値 22 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	
		根拠等 ⑥通信途絶対策	自給率向上の取組数 1 項目
2.0		3.4.3 維持管理	
		根拠等 ③業務手順 ④インスペクション	維持管理に関する取組数 5 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	
		根拠等 レベル3を満たさない	
12.2	20	合計	

4. 生物多様性／数地		指標	評価値
評価	最大加点		
適合		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 導入無	なし
10.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等 ②生態空間創出③自然植生配慮⑤生物資源管理	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 根拠等 対象外	なし
[対策不要は対象外]			
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等 浦和駅から距離 徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離 8 分圏内
		4.3.2 交通結節点への接近性、数地周辺への配慮	評価しない
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等 リスク有:地震動 対策有:地震動	リスクの合計数 1 種類
20.0	20	合計	

5. 屋内環境		評価		最大加点		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		建築物衛生管理基準の準拠		なし			
1.6	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3						
1.0		5.1.1 自然採光	根拠等 レベル3を満たさない		開口率	6.2 %			
3.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等 無		昼光利用設備	0 種類			
1.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等 レベル3を満たさない		自然換気有効開口面積	2.9 m <sup>2</sup>			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等 天井高2.8m 窓有		天井高	2.7 m以上			
6.6	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	取組数	A1-A5		項目
				B6-B7		項目
				B1,B3-B5		項目
				C1-C4		項目
↑ 評価しない場合は空欄						

