

建物概要			
建物名称	CITY SPIRE 新川	敷地面積	177 m ²
建設地	東京都中央区	建築面積	140 m ²
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,588 m ²
建物用途	共同住宅	階数	地上14F
竣工年月	2006年12月18日	構造	RC造
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	52 人
		年間使用時間	8,760 時間/年

評価の段階		運用段階評価	
評価の実施日	2025年10月1日	作成者	福士 明子
不動産評価員番号	ふ-001189-27	確認日	2025年10月20日
		確認者	福士 明子
		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		
66.4	/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			
評価	最大加点	指標（※は参考値）	評価値
適合		必須項目	
	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	一次エネルギー（目標値） 415 MJ/m ² ・年
14.9	20 / 15	1.1 使用・排出原単位（計算値） 根拠等 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（計画値） 419.1 MJ/m ² ・年 二次エネルギー（*） 42.9 kWh/m ² ・年 GHG排出量（*） 18.4 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	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） 419.1 MJ/m ² ・年 二次エネルギー（*） 42.9 kWh/m ² ・年 GHG排出量（*） 18.4 kg-CO _{2eq} /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 %
21.9	30.0	合計	

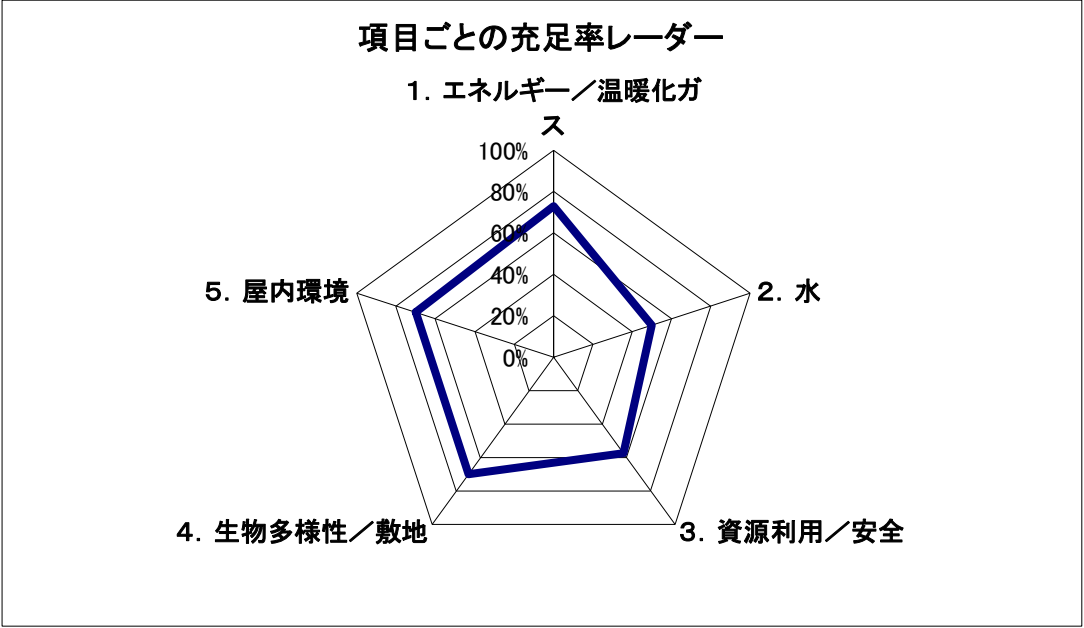
2. 水		評価		最大加算	必須項目	指標	評価値
適合					目標設定、モニタリング、運用管理体制		
0		2.1 水使用量(計算値)			根拠等 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	48.7 L/m ² ・年
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			評価しない		
		根拠等 特になし				取組数	項目
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)					
		根拠等 水使用量実績値一覧参照				水使用量(実績値)	49.2 L/m ² ・年
5.0	10	合計					

3. 資源利用／安全			指標	評価値
評価	最大加点	必須項目		
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		
3.0	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		
5.0		① 躯体材料 用いていない		
2.0		② 非構造材料 リサイクル資材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
	加点 1	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等 ①、②	取組数	2 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
2.5	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 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
4.0		3.4.3 維持管理 根拠等 ①、②、④、⑤、⑥	維持管理に関する取組数	10 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 特になし		
11.5	20	合計		

4. 生物多様性／敷地		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	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対象外の時は点数を倍	根拠等	1)	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	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	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	
	根拠等	八丁堀駅 徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離
		4.3.2 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	
	根拠等	リスクの合計数が3種だが、有効な防災対策を実施している	リスクの合計数
14.0	20	合計	3 種類

5. 屋内環境			評価	最大加点	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		指標
		根拠等	質問票への適合		なし
5.1 自然利用					
3.0	3	5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等	計算式参照	開口率	35.8 %
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
2.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	居室に2か所開けられる窓がある		
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		
14.0	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	



環境性能の特徴

- ・新耐震基準を満たしている。
- ・非構造材料にリサイクル資材を使用している。
- ・徒歩4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。