

建物概要					
建物名称	グランドニッコー東京台場	敷地面積	20,870	m ²	評価の段階
建設地	東京都港区	建築面積	14,324	m ²	運用段階評価
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	123,775.438	m ²	評価の実施日
建物用途	ホテル	階数	地上29F 地下3F		作成者
竣工年月	1998年3月30日	構造	SRC造、S造、RC造		不動産評価員番号
直近の大規模改修実施年月	—	常勤者・宿泊者		人	確認日
		年間使用日数	365	日/年	確認者
					不動産評価員番号

評価結果			ホールライフカーボンの評価		
85.0	/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		指標（*は参考値）		評価値
評価	最大加点	必須項目	指標	
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 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、エネルギー削減にテナントと共同で取り組み	一次エネルギー(目標値)	1,388 MJ/m ² ・年
1.0	加点 1			
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,431.2 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	146.6 kWh/m ² ・年
		実績値より	GHG排出量(*)	62.9 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)	1,431.2 MJ/m ² ・年
		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(*)	146.6 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー／9.76	GHG排出量(*)	62.9 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)		
	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 導入していない	利用率	%
34.0	35	合計		

評価		最大加点	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		
			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)	1,192.8 L/m ² ・年
5.0	5	2.1	水使用量(計算値)		
			根拠等 ホテル水計算ソフト参照	水使用量(計画値)	1,282.0 L/m ² ・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 水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	1,204.9 L/m ² ・年
10.0	10	合計			

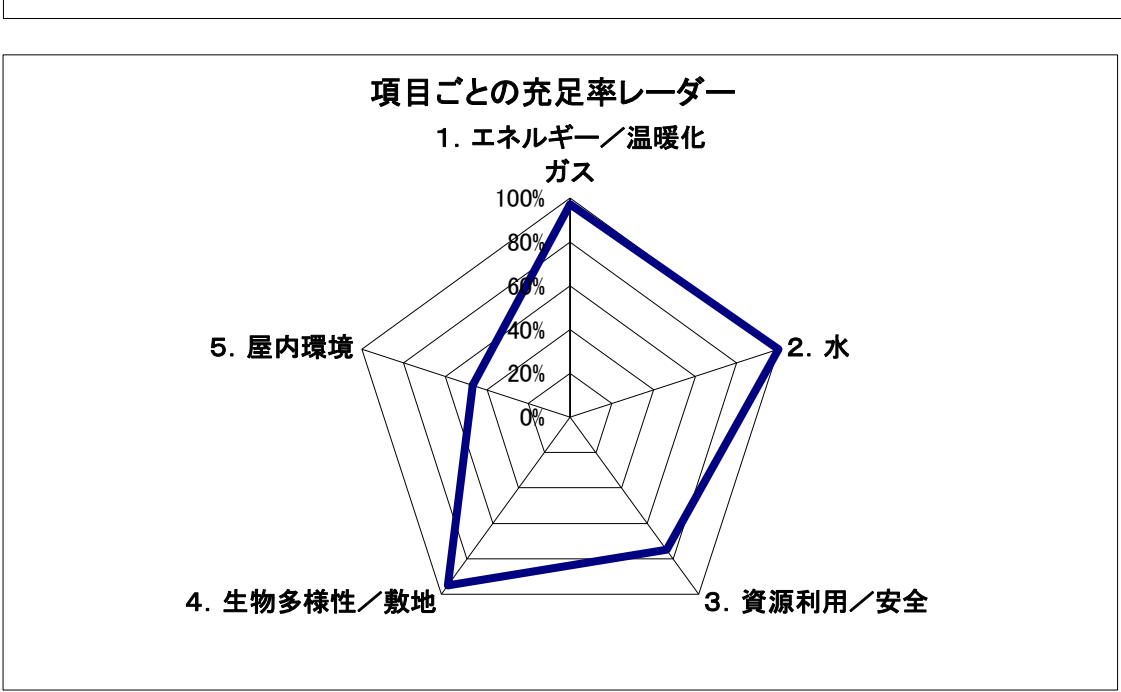
3. 資源利用／安全			指標	評価値
評価	最大加点	必須項目		
適合		必須項目 : 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 新耐震基準に適合	なし	
5.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
5.0		3.1.1 耐震性 根拠等 高さ60m以上であり構造評定を得ている		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 導入していない		
4.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制		
5.0		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
4.0		① 躯体材料 構造耐力上主要な部分にリサイクル資材を用いている ② 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)	2 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
2.5	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	21 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
2.0		3.4.3 維持管理 根拠等 2)、4)、6)	維持管理に関する取組数	5 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		
15.0	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
10.0	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、③、⑤	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	3 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 台場駅 徒歩1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
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	
		根拠等 リスクの合計数は2種で、有効な防災対策を実施している	リスクの合計数
			2 種類
19.0	20	合計	

5. 屋内環境		評価	最大加点	指標	評価値
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			
適合		根拠等 空気環境測定の実施記録		なし	
3.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1 自然採光	根拠等 計算式参照	開口率	9.9 %
5.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等 昼光利用設備がある	昼光利用設備	2 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等 屋外テラスを有する		
1.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等 レベル2を満たさない	天井高	m以上
7.0	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]									
評価		最大(加点数)		指標		評価値			
	5	根拠等		指標	A1-A5		項目		
				取組数	B6-B7		項目		
					B1,B3-B5		項目		
					C1-C4		項目		

↑ 評価しない場合は空欄



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値/実績値、水使用の計算値/実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・中水プラントを設置し雑排水を再利用している。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・構造耐力上主要な部分及び非構造材料にリサイクル資材を用いている。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩1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。