

建物概要					
建物名称	BluRock秋葉原	敷地面積	488 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区	建築面積	406 m ²	評価の実施日	2025年11月10日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	3,688.63m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	階数	評価対象床面積: 3,419.11 地下1F、地上12F SRC造	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2003年4月10日	構造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	124 人	確認者	
		年間使用時間	8,760 時間/年	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		評価しない	
68.4 /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/環境化ガス					
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	1.2実績値レベル3以上、目標値設定、モニタリングの実施、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	共用部を含むBEI値が不明の為、実績値で評価 O:一次エネルギー、S:【屋内廊下型】801MJ/m ² ・年 面積換分O/S=0.403	320 MJ/m ² ・年	
		根拠等	共用部の評価	一次エネルギー(計画値)	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	【屋内廊下型】2023年9月～2024年8月の実績値 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76 CO2排出量=二次エネルギー×CO2排出量係数0.445 (※エコリゾリエンエネルギー株式会社)	323.6 MJ/m ² ・年 33.2 kWh/m ² ・年 14.8 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
		根拠等	専有部の省エネ対策	一次エネルギー(実績値)	
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	③取組み	323.6 MJ/m ² ・年 33.2 kWh/m ² ・年 14.8 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
		根拠等	③取組み	二次エネルギー(*)	
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	1.0 項目	
		根拠等	導入なし	GHG排出量(*)	
24.0	30.0	合計	利用率	%	

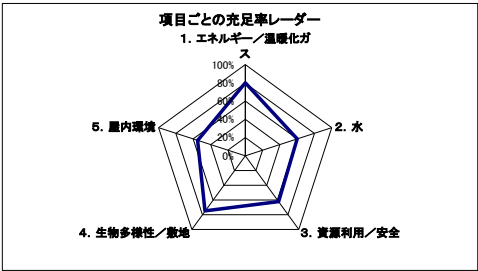
2. 水					
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合	0	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	5	根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	11.9 L/m ² ・年	
		2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	取組みなし	取組数	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	2023年9月～2024年8月の実績値で評価	12.0 L/m ² ・年	
		根拠等			
6.0	10	合計			

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	2003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			
3.0		根拠等	建築基準法準拠		
		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	取組みなし		
2.0	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 (①と②の平均で評価する)		
		3.2.1 再生材利用率			
3.0		① 躯体材料	取組みなし	リサイクル材品目数(非構造材)	
1.0		② 非構造材料	取組みなし	品目	
2.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	
	加算点 1	根拠等	①、②取組み	2 ポイント	
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数÷今後の想定利用年数 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	97 年	
		根拠等	【実効耐用年数】		
2.4	5	3.4 主要設備機器の更新必要期間/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	18 年	
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要期間			
		根拠等	空調15年、ポンプ類20年、ガス給湯器18年		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率率上の取組数	項目	
		根拠等	取組みなし		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	10 ポイント	
		根拠等	1)、2)、4)、5)、6)取組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	取組みなし		
12.4	20	合計			

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	
6.0	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	
		根拠等	①取組み	1 ポイント	
(4.2対象外の場合は点数を倍)		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	根拠等	要措置区域外	なし	
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	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	2 分圏内	
		根拠等	東京メトロ日比谷線秋葉原駅		
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	評価しない		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	水害、地震動(PML評価4.2%)	リスクの合計数	
				2 種類	
15.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加算点	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	衛生管理に関する質問票すべて適合	なし	
		5.1 自然利用			
1.0	3	5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等	レベル2を満たさない	開口率	
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備がない	13.3 %	
		根拠等	昼光利用設備	種類	
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	居室に自然換気開口がある		
		根拠等	天井高さ2.4m以上で屋外の情報が得られる窓の設置あり	天井高	
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		2.4 m以上	
		根拠等			
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ	レベル2を満たさない		
		根拠等	レベル2を満たさない		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷暖房	冷暖房を完備している		
		根拠等	冷暖房を完備している		
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・通気換気	レベル2を満たさない		
		根拠等	レベル2を満たさない		
1.0	2	5.2.4 騒音・雑音	レベル2を満たさない		
		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	エントランスセキュリティ及びTV監視カメラを設置		
#####	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価(注1)					
評価	最大加算点(なし)	指標		評価値	
1 評価しない場合は空欄	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

2003年竣工の集合住宅である。
「秋葉原駅」周辺の共同住宅、事務所ビル、商業ビルが混在する地域で、東京メトロ日比谷線秋葉原駅より徒歩2分の立地である。
維持管理を良好に行っている。