

建物概要					
建物名称	BluRock豊洲	敷地面積	783 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	352 m ²	評価の実施日	2025年11月10日
用途地域	準工業地域、準防火地域	延床面積	2,747.80m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	階数	地上11F	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2006年8月29日	構造	RC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	99 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	
72.7 /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、運用管理体制表	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)		202 MJ/m ² ・年	
		根拠等	共用部を含むBEm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 面積換算O/S=0.39	一次エネルギー(計画値)	
				203.6 MJ/m ² ・年	
				二次エネルギー(*)	
				20.9 kWh/m ² ・年	
				GHG排出量(*)	
				9.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	
		根拠等	【屋内廊下型】直近1年間(2023年8月～2024年7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 (※エコグリーンエネルギー株式会社)	203.6 MJ/m ² ・年	
				二次エネルギー(*)	
				20.9 kWh/m ² ・年	
				GHG排出量(*)	
				9.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	一次エネルギー(計画値)	
		根拠等	③取組み	203.6 MJ/m ² ・年	
				二次エネルギー(*)	
				20.9 kWh/m ² ・年	
				GHG排出量(*)	
				9.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
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	利用率	
24.0	30.0	合計			

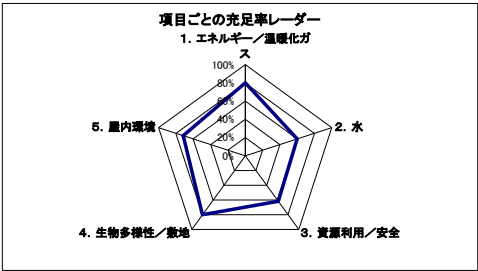
2. 水					
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合	0	必須項目	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制表	水使用量(目標値)	
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	6.96 L/m ² ・年	
		2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	取組みなし	取組数	
				項目	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	直近1年間(2023年8月～2024年7月)の実績値	水使用量(実績値)	
				7.0 L/m ² ・年	
6.0	10	合計			

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、R値		
		根拠等	2006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			
		根拠等	建築基準法準拠		
3.0		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			
		① 躯体材料	取組みなし	リサイクル材品目数(非構造材)	
		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	
		根拠等	①、②取組み	2 ポイント	
5.0	加算点 1	3.3 躯体材料の耐用年数		経過年数÷今後の想定耐用年数	
		根拠等	【実効耐用年数】	93 年	
2.3	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		
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	空調15年、ポンプ類20年、ガス給湯器15年	更新年数の平均値	
				17 年	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		自給率向上の取組数	
		根拠等	取組みなし	項目	
4.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	
		根拠等	1)、2)、4)、5)、6)取組み	10 ポイント	
		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	取組みなし		
1.0		合計			
12.3	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・未利用外来生物・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	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	①保全すべき生物資源がない、2)ハナミズキ	②取組表による場合のポイント数	
				2 ポイント	
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等	要措置区域外	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等	都バス東雲橋交差点バス停	鉄道駅またはバス停からの距離	
				2 分圏内	
3.0	5	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		
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	水害、液状化【対策：基礎の強化】、地震動【対策：PML評価6.3%】	リスクの合計数	
				3 種類	
16.0	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	
2.3	3	5.1 自然利用			
		5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等	25%≤【開口率】<35%	開口率	
				26.7 %	
3.0		5.1.1.2 昼光利用設備		昼光利用設備	
		根拠等	エントランスにハイズサイドライト同等の大開口あり	1 種類	
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	居室に自然換気開口がある		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		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	
				2.4 m以上	
1.0	2	5.2 健康・快適			
		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 主要な居室の冷暖房			
		根拠等	冷暖房を完備している		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
		根拠等	F☆☆☆☆		
2.0	2	5.2.4 騒音・雑音			
		根拠等	床遮音フローリングLH-55,LL-45かつRC界壁t=180 D=50		
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

2006年竣工の集合住宅である。
共同住宅や商業ビル、教育施設が立ち並ぶ地域であり、都バス東雲橋交差点バス停より徒歩2分の立地である。
維持管理を良好に行っている。