

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	NT久が原ビル	敷地面積	2,435 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都大田区久が原2-21-4	建築面積	1,663 m ²	評価の実施日	2025年12月15日
用途地域	準工業地域、準防火地域	延床面積(評価対象分)	2,704 m ²	作成者	小林慎太郎
建物用途	スーパー、物販店舗、その他	階数	地上3F	不動産評価員番号	ふ-000704-27
竣工年月	2008年3月25日	構造	S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	84, 1942 人	確認者	
部分評価の場合の特記事項		年間使用日数	362 日/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	
79.0 /100	合計	評価しない	
(得点 / 満点)			
S ランク: ★★★★★	≧ 78	取組項目数: A1-A5	
A ランク: ★★★★	≧ 66	B6-B7	
B+ランク: ★★★	≧ 60	B1,B3-B5	
B ランク: ★★	≧ 50	C1-C4	
ポイントは小数点第1位までの表示とする			

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	評価値	
適合	1.0	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	一次エネルギー(目標値)	3,952 MJ/m ² ・年
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=3991.6/5605=0.712 5605:◎店舗スコア表より	一次エネルギー(計画値)	3,992 MJ/m ² ・年
		1.2 使用・排出原単位(実績値)	2024/4-2025/3実績値	二次エネルギー(*)	409 kWh/m ² ・年
4.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	GHG排出量(*)	225 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	自然エネルギーなし	一次エネルギー(実績値)	3,992 MJ/m ² ・年
		合計		二次エネルギー(*)	409 kWh/m ² ・年
32.0	35			GHG排出量(*)	225 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
				利用率	0 %

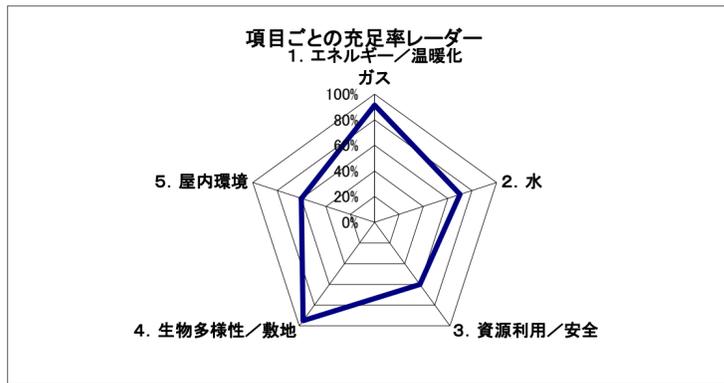
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	4.0	2.1 水使用量(計算値)	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	1,693 L/m ² ・年
		2.2 水使用量(仕様評価)	運用管理体制を構築し目標設定を行い、モニタリング実施	水使用量(計画値)	1,088 L/m ² ・年
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水計算ソフトによる	水使用量(実績値)	1,693 L/m ² ・年
7.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	3.0	3.1 高耐震・免震等	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1.1 耐震性	2008年築、新耐震基準に適合		
		3.1.2 免震・制震・制振性能	揺れを抑える装置を導入していない		
6.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
1.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	1)~4)、7)~11)について取組み	取組数	9 ポイント
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	品確法の等級2相当	経過年数+今後の想定耐用年数	65 年
2.0	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		
2.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	受変電25年、発電機25年、ポンプ類20年、空調15年	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	取組みなし	自給率向上の取組数	0 項目
4.0		3.4.3 維持管理	1)、2)、3)、4)、7)について取組み	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	基準を満たしていない		
15.0	25	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	10.0	4.1 生物多様性の向上	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	なし	
10.0	10	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント数	3	ポイント
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性	なし		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	東急バス 森05系統 安祥寺前バス停から徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
5.0		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	リスクの合計数	2	種類
19.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	3.0	5.1 屋光利用	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
2.5	4	5.1.1 自然採光	建築物衛生管理基準に準拠、適合している	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
4.0		5.1.2 屋光利用設備	スーパー(1階部分)の共用部開口率	開口率	10.0 %
1.0	4	5.2 自然換気性能	ハイサイドライト	屋光利用設備	1 種類
2.0	2	5.3 眺望・視環境	売場に自然換気可能な開口部がない	天井高	3.0 m以上
6.0	10	合計			

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



環境性能の特徴

- ・適切な維持管理
- ・エネルギー削減、廃棄物負荷抑制への取り組み