

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ウォーターズ竹芝 タワー棟 (事務所部分)	敷地面積	9,420 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区海岸1-10-30	建築面積	4,816 m ²	評価の実施日	2026年1月30日
用途地域	準工業地域(防火地域)	延床面積(評価対象分)	23,216 m ²	作成者	野川 亜矢子
建物用途	事務所	階数	地上26階 地下2階	不動産評価員番号	ふ-001153-27
竣工年月	2020年6月5日	構造	SRC造、S造	確認日	2026年2月18日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	1,900 人	確認者	成田 まゆみ
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000924-31

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
79.3 /100 (得点 / 満点)	合計	評価しない	
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	一次エネルギー(目標値)	1,912	MJ/m ² ・年
20.8	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,931.4	MJ/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	二次エネルギー(*)	197.9	kWh/m ² ・年
0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	GHG排出量(*)	61.4	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	一次エネルギー(実績値)	1,931.4	MJ/m ² ・年
28.8	35	合計	二次エネルギー(*)	197.9	kWh/m ² ・年
C/S=1,931.4/2,526=0.765					
GHG排出量(*)					
2024/4-2025/3実績値					
二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出					
CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.31として算出					
利用率					

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	3.0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	2,191.0	L/m ² ・年
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	960.0	L/m ² ・年
1.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	2,191.0	L/m ² ・年
4.0	10	合計			

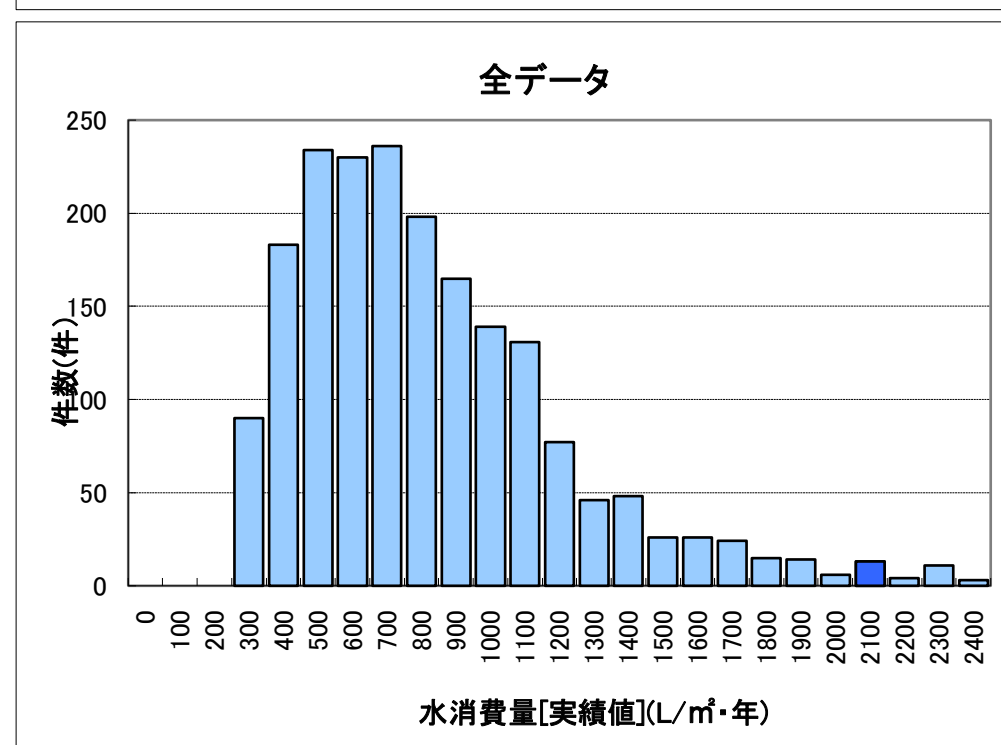
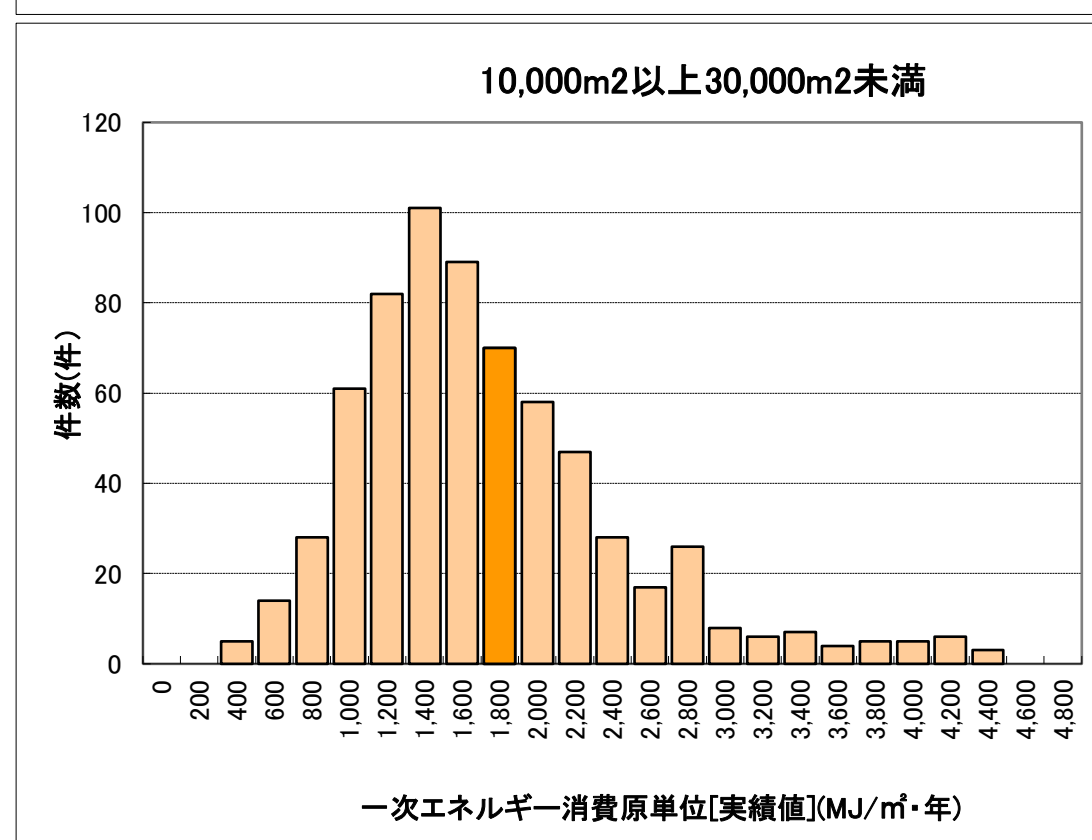
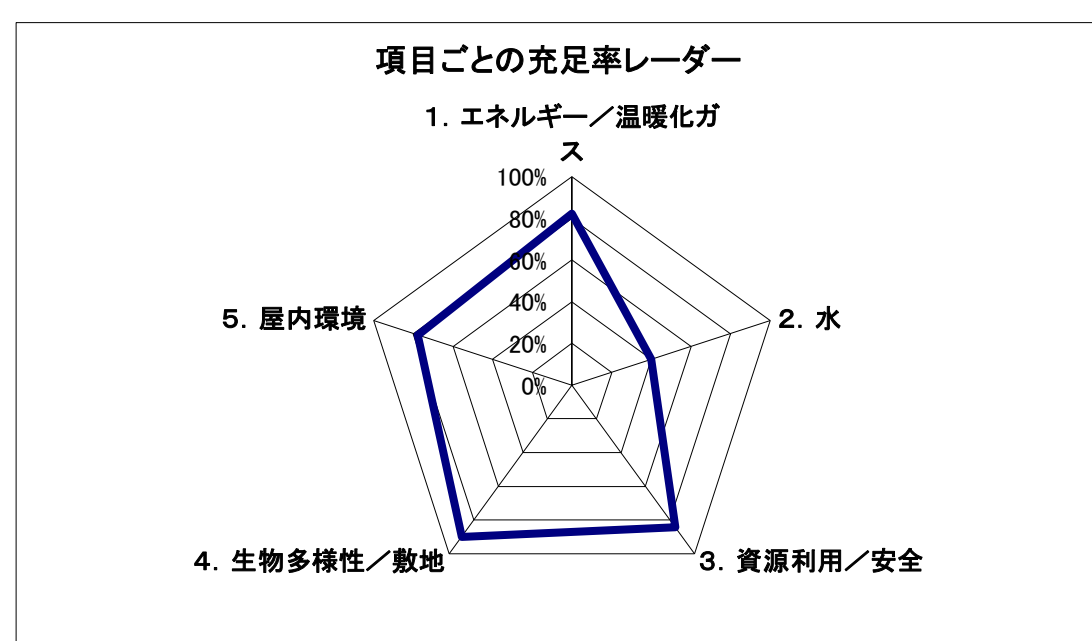
3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし		
5.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	3	品目
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数		年
3.8	5	3.4 主要設備機器の更新必要間隔/設備の自給率向上/維持管理/バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		年
4.5	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	26	年
4.0	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	3	項目
3.0	5	3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	7	ポイント
4.0	5	3.4.4 バリアフリー計画			
16.9	20	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	
10.0	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	5	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	なし		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3	種類
3.0	5	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	
4.6	5	5.1 星光利用	開口率	23.7	%
5.0	5	5.1.1 自然採光	日光利用設備	1	種類
4.0	5	5.1.2 日光利用設備	自然換気有効開口面積		cm ² /㎡
3.0	5	5.2 自然換気性能	天井高	27.0	m以上
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
11.6	15	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		
5	5	A1-A5			ポイント
		B6-B7			ポイント
		B1,B3-B5			ポイント
		C1-C4			ポイント

ウォーターズ竹芝 タワー棟 (事務所部分)



環境性能の特徴

- ・再利用可能な部材を採用し、非再生性資源の使用量削減に配慮している。
- ・豊富な緑の量を確保する計画としている。
- ・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。
- ・窓面積を多くし、開口率を高めるとともに、ハイサイドライトを採用し、光環境向上に配慮している。