

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	アーバンネット日本橋ビル	敷地面積	819 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区日本橋人形町二丁目14-10	建築面積	445 m ²	評価の実施日	2026年1月30日
用途地域	商業地域 防火地域	延床面積(評価対象分)	3,473.99 m ²	作成者	小崎 麻莉菜
建物用途	事務所	階数	地上8階	不動産評価員番号	ふ-001450-29
竣工年月	2001年8月9日	構造	S造	確認日	2026年2月20日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	228 人	確認者	森 和枝
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	3,211 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000932-30

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
79.8 /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	最大加算点	必須項目			
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	一次エネルギー(目標値)	1,127 MJ/m ² ・年
1.0	加算点 1	実績値レベル4。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。			
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	1,138.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=1138.5/1676=0.679	二次エネルギー(*)	116.7 kWh/m ² ・年
			二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	GHG排出量(*)	53.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
			CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		一次エネルギー(実績値)	1,138.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	2024/4-2025/3実績値	二次エネルギー(*)	116.7 kWh/m ² ・年
			二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	GHG排出量(*)	53.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
			CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出		
	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)		利用率	%
		根拠等	自然エネルギーなし		
31.0	35	合計			

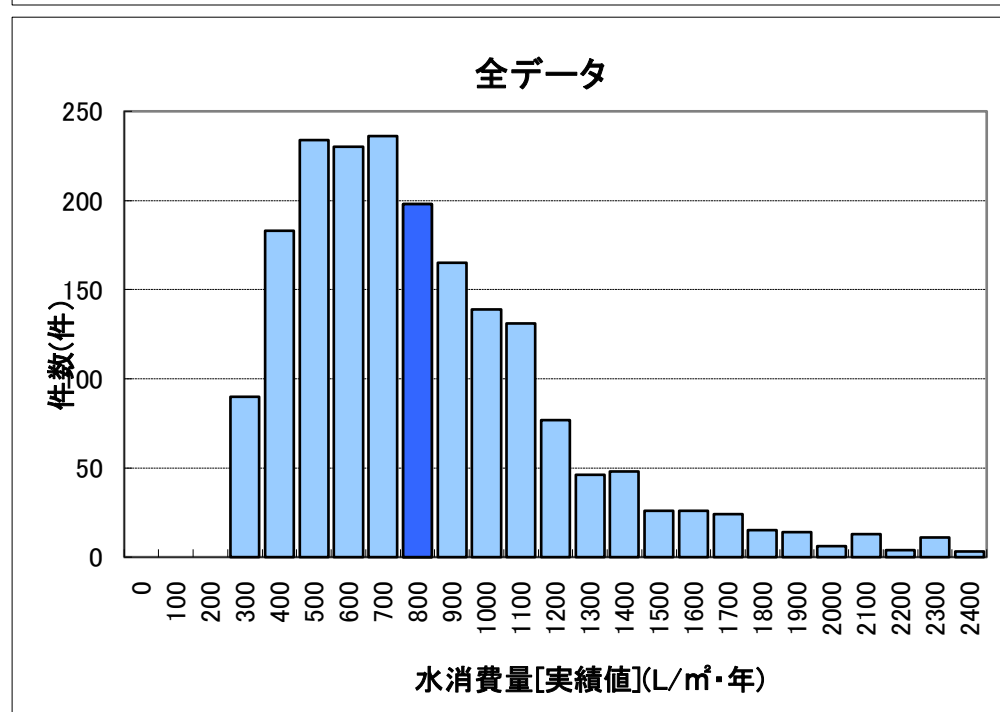
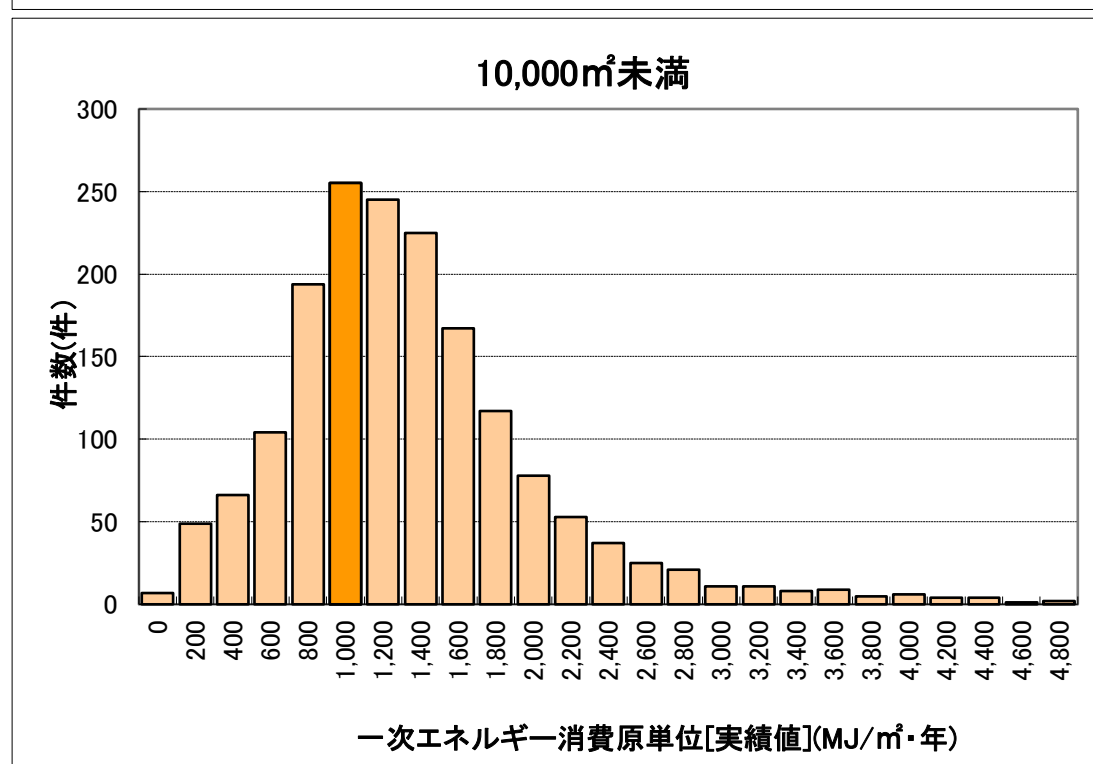
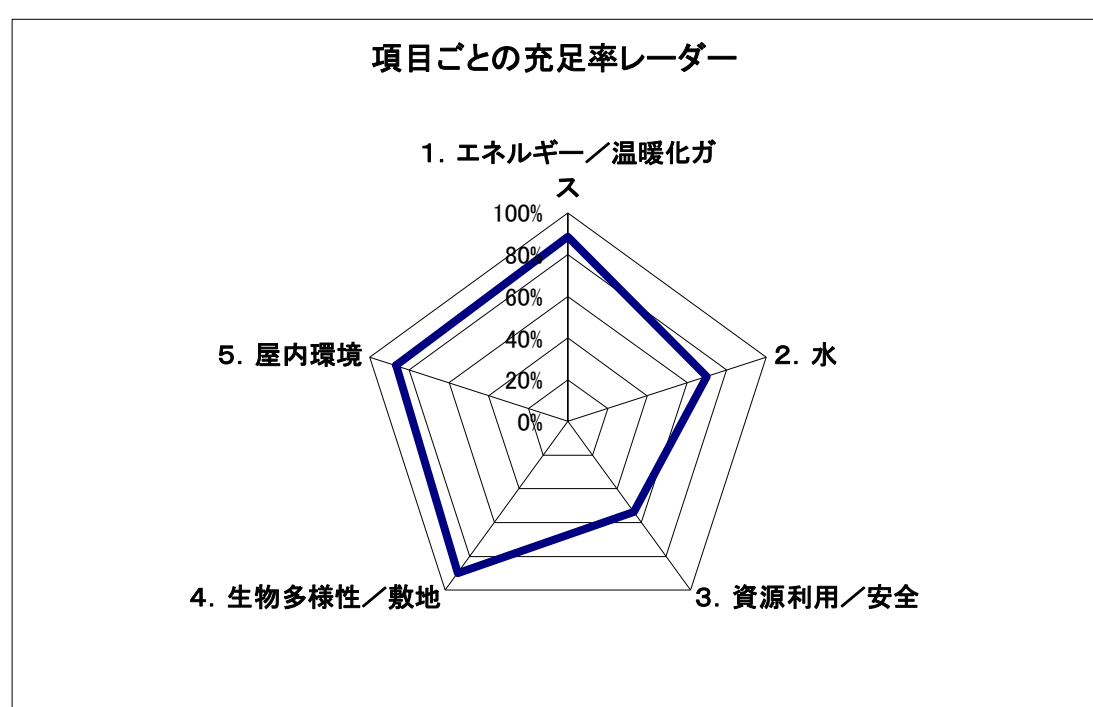
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
適合		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	897.5 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)		水使用量(計画値)	626.0 L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフトによる		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	897.5 L/m ² ・年
		根拠等	2024/4-2025/3実績値		
7.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
適合		根拠等	2001年築、新耐震基準に適合	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		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等	建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	揺れを抑える装置を導入していない		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
		3.2.1 再生材利用率・地域材・木材利用	①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料	導入なし		
3.0		② 非構造材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	品目
1.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
3.0	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
		根拠等	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.7	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		更新年数の平均値	22 年
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		自給率向上の取組数	項目
		根拠等	受変電30、ポンプ類15、空調20		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等	取組みなし		
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	1),2),3),4),5),6),7)について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー計画			
		根拠等	該当しない		
10.8	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加算点	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		
適合		根拠等	自ら導入していない。	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	1),2),5)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
4.2対象外の時は点数を倍		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		なし	
0.0	0	根拠等	要措置区域に該当しない		
[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	8 分圏内
5.0		根拠等	東京メトロ 半蔵門線 水天宮前駅から徒歩2分		
		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		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策		リスクの合計数	3 種類
		根拠等	水害・液状化・地震動リスクに該当するがいずれも対策あり		
18.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加算点	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	建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度について基準外の箇所があるが、加湿器を設置し常態化を回避している。	なし	
4.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.1 自然採光		開口率	15.7 %
		根拠等	開口率計算		
4.0		5.1.2 昼光利用設備		昼光利用設備	1 種類
		根拠等	ハイサイドライトあり		
5.0	5	5.2 自然換気性能		自然換気有効開口面積	25.0 cm ² /m ²
		根拠等	開口率計算。1/13.6≥1/15		
4.0	5	5.3 眺望・視環境		天井高	2.7 m以上
		根拠等	天井高2.7m、窓あり		
13.0	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(加算なし)	必須項目		取組数	
5		根拠等		A1-A5	ポイント
↑評価しない場合は空欄				B6-B7	ポイント
				B1,B3-B5	ポイント
				C1-C4	ポイント



環境性能の特徴

- ・省エネに配慮した取り組み
- ・建物の維持管理を継続的に見える取り組み
- ・生物多様性に配慮した植栽計画
- ・公共交通機関から近接にした立地環境