

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	アーバンネット入船ビル	敷地面積	830 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区入船3丁目2-10	建築面積	716 m <sup>2</sup>	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)	6342.71 m <sup>2</sup>	作成者	小崎 麻莉菜
建物用途	事務所	階数	地上8階、地下1階	不動産評価員番号	ふ-001450-29
竣工年月	1990年10月2日	構造	SRC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	480 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	2,940 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	
78.1 /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	

### 1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算点	必須項目	指標 (*は参考値)	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 根拠等: 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。	一次エネルギー(目標値)	1,059 MJ/m <sup>2</sup> ・年
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等: C/S=1070.2/1676=0.639 二次エネルギー=一次エネルギー/0.976として算出 CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	1,070.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年 109.7 kWh/m <sup>2</sup> ・年 50.1 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: 2024/4-2025/3実績値 二次エネルギー=一次エネルギー/0.976として算出 CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	1,070.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年 109.7 kWh/m <sup>2</sup> ・年 50.1 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
0	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) 根拠等: 自然エネルギーなし	利用率	%
32.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	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)	552.0 L/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等: 水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	847.0 L/m <sup>2</sup> ・年
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
4.0	5	2.3 水使用量(実績値) 根拠等: 2024/4-2025/3実績値	水使用量(実績値)	552.0 L/m <sup>2</sup> ・年
7.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等: 1990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 耐震性 3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等: 建築基準法に準拠 揺れを抑える装置を導入していない	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0	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 躯体材料 ② 非構造材料 3.2.2 廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する リサイクル材目数(非構造材)	1 品目
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等: 品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	経過年数+今後の想定耐用年数	
2.8	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 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等: 受変電30、発電機25、水槽30、ポンプ類15、空調20	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 更新年数の平均値	24 年
1.0	0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等: 取組みなし	自給率向上の取組数	項目
5.0	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	維持管理に関する取組数	13 ポイント
1.0	0	3.4.4 バリアフリー計画 根拠等: 該当しない		
11.8	20	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

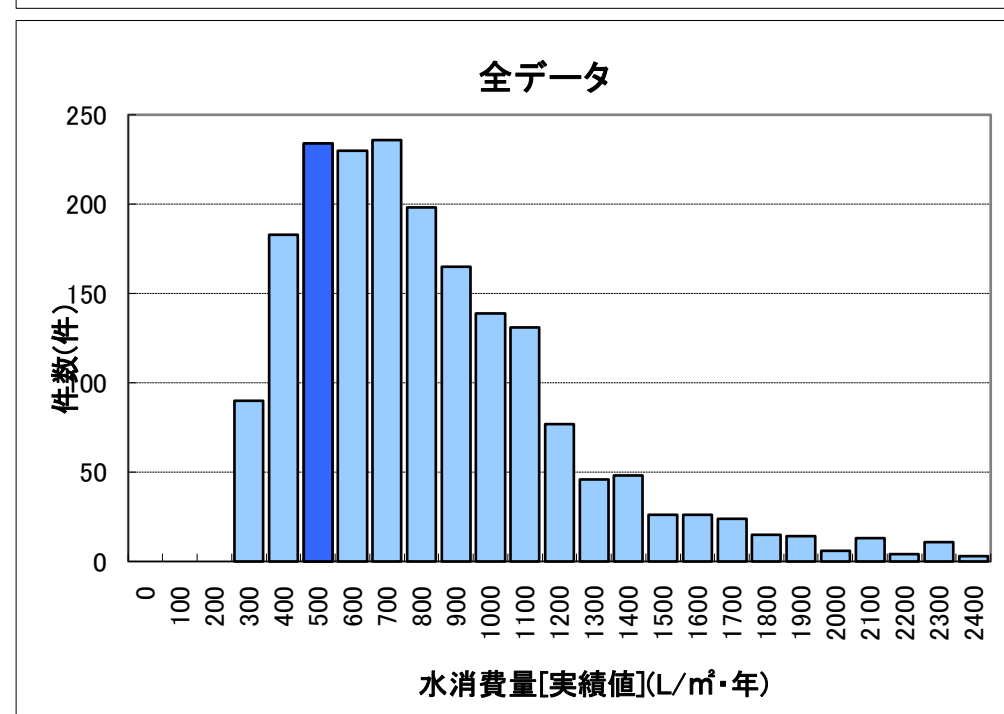
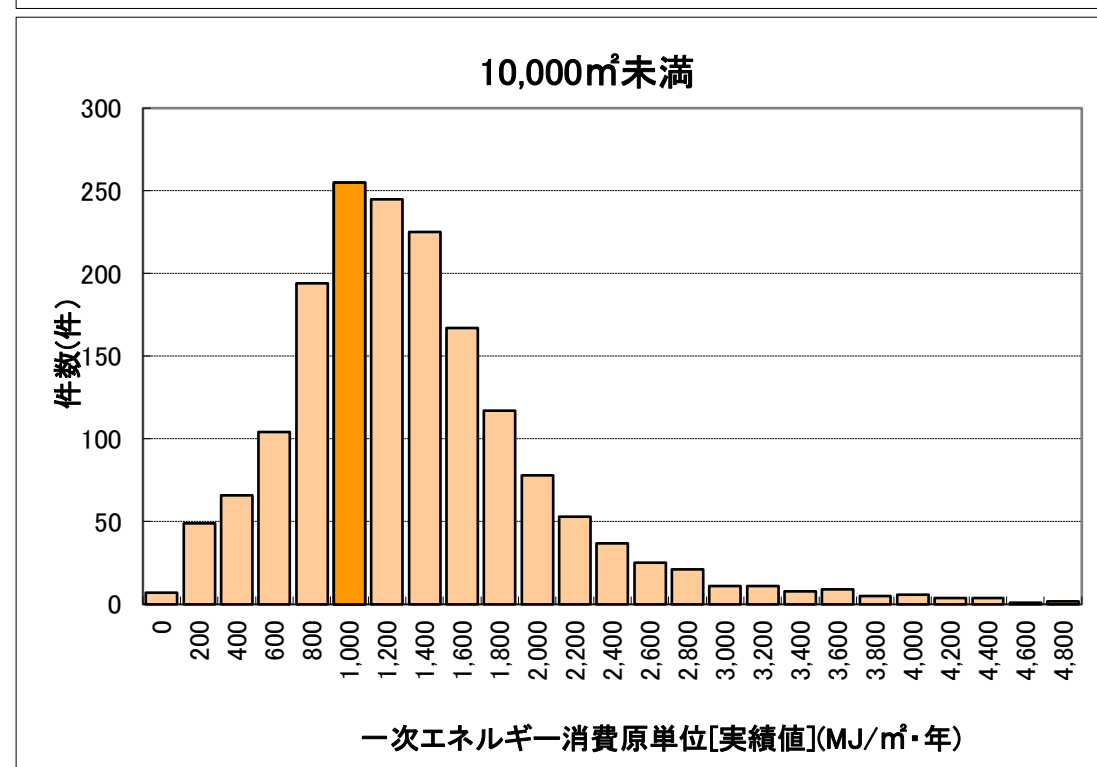
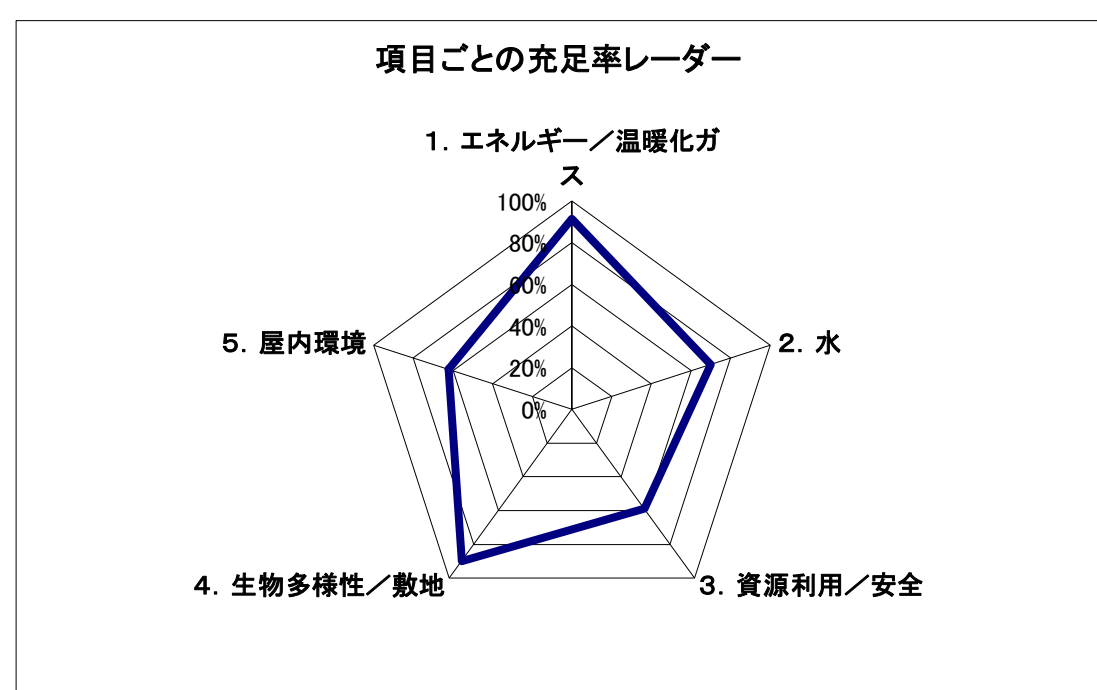
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	10.0	必須項目: 特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない 根拠等: 自ら導入していない。	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等: 1), 2), 5)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 根拠等: 要措置区域に該当しない	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性 4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等: 東京メトロ有楽町線 新富町駅から徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
3.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 4.4 自然災害リスク対策 根拠等: 地震動・液状化: 対策あり、水害: 対策なし	評価しない リスクの合計数	3 種類
18.0	20	合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	3.3	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: 建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度と二酸化炭素について基準外の箇所があるが、加湿器の設置、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。	なし	
3.3	5	5.1 屋光利用 5.1.1 自然採光 根拠等: 開口率計算	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 開口率	12.3 %
3.0	0	5.1.2 屋光利用設備 根拠等: ハイサイドライトあり	屋光利用設備	1 種類
4.0	0	5.2 自然換気性能 根拠等: 機械換気	自然換気有効開口面積	cm <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
3.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等: 天井高2.6m、窓あり	天井高	2.5 m以上
9.3	15	合計		

### 6. ホールライフカーボンの評価【任意】

評価	最大(加算なし)	指標	評価値
5	5	取組数	ポイント
↑評価しない場合は空欄		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



**環境性能の特徴**

- ・ビルオーナーと居住者やテナントが共同でエネルギー削減に取り組んでいる。
- ・建物の維持管理を継続的に行える。
- ・種の多様性の保全を目的とした多様な生態空間がある。
- ・公共交通機関に近接した立地で利便性に配慮している。