

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	博多イーストテラス	敷地面積	4,935 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	福岡県福岡市博多区博多駅1丁目18-33	建築面積	2,940 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2026年2月5日
用途地域	商業地域(準防火地域)	延床面積(評価対象分)	29,205.37 m <sup>2</sup>	作成者	小崎 麻莉菜
建物用途	事務所	階数	地上10階	不動産評価員番号	ふ-001450-29
竣工年月	2022年7月26日	構造	RC、一部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	2,028 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	8,760 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	
83.3 /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	

1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)	評価値
評価	最大加点点	指標	評価値
適合	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	
1.0	加点点 1	省エネ基準適合。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) 1,106 MJ/m <sup>2</sup> ・年
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値) MJ/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	二次エネルギー(*) kWh/m <sup>2</sup> ・年
0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	GHG排出量(*) kg-CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ・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) 1,117.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年
30.0	35	合計	二次エネルギー(*) 114.5 kWh/m <sup>2</sup> ・年

2. 水		指標	評価値
評価	最大加点点	指標	評価値
適合	必須項目	目標設定、モニタリング、運用管理体制	
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値) 81.7 L/m <sup>2</sup> ・年
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値) 244.3 L/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値) 81.7 L/m <sup>2</sup> ・年
10.0	10	合計	

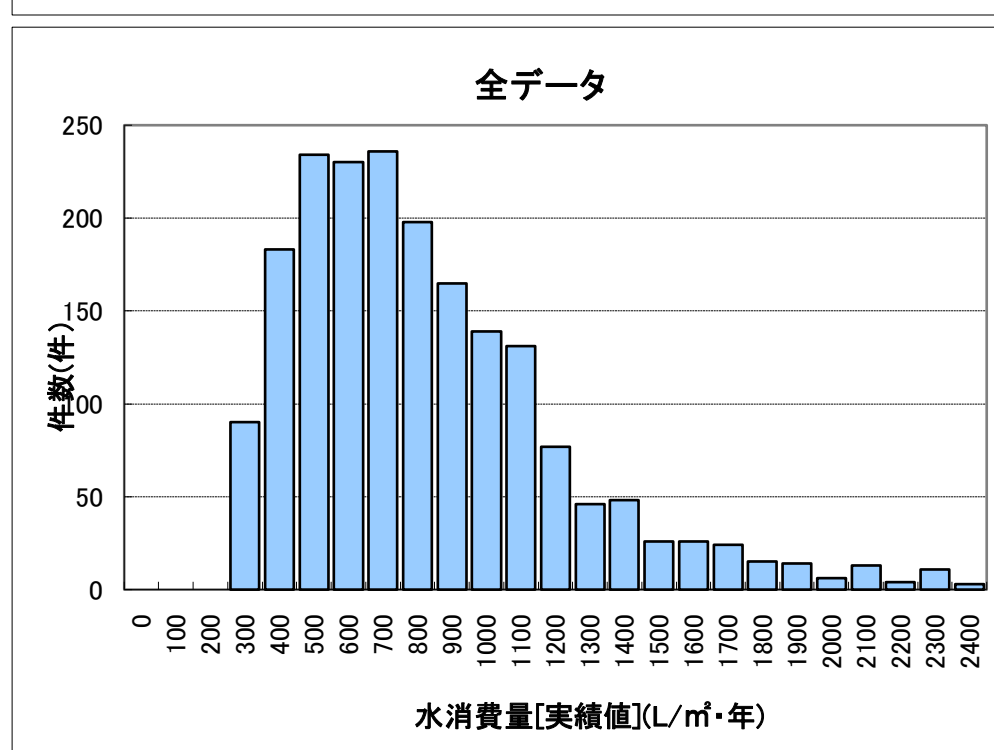
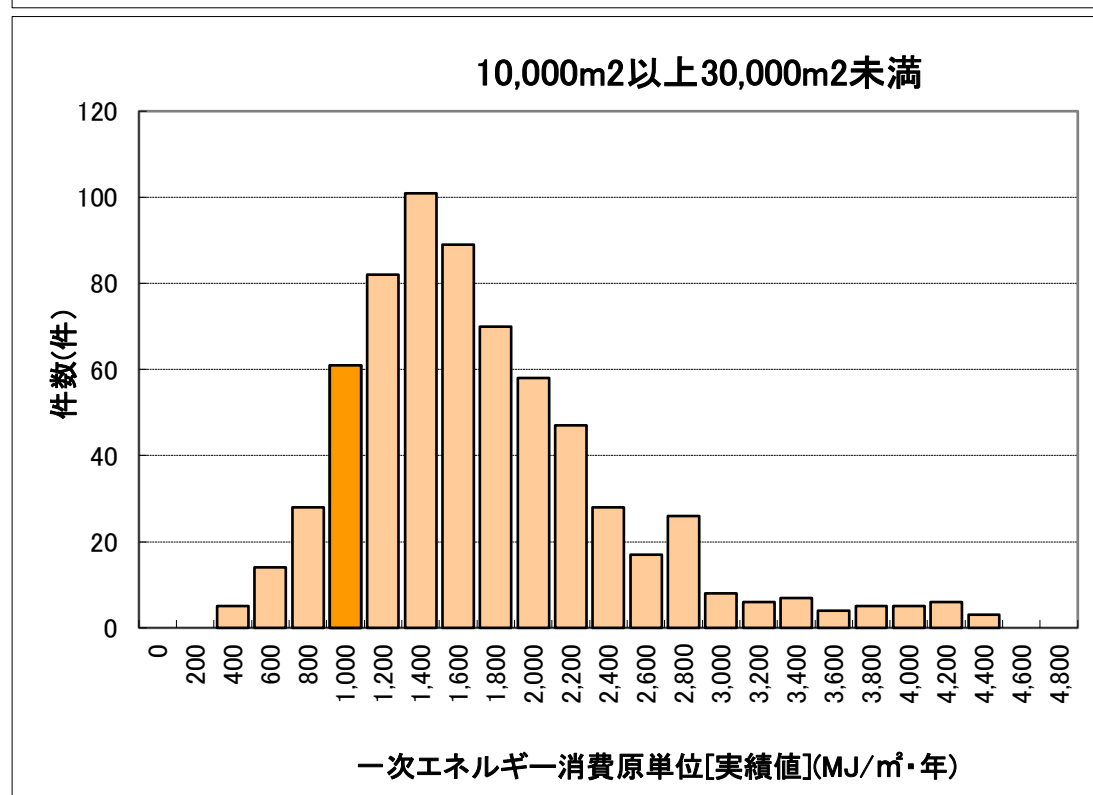
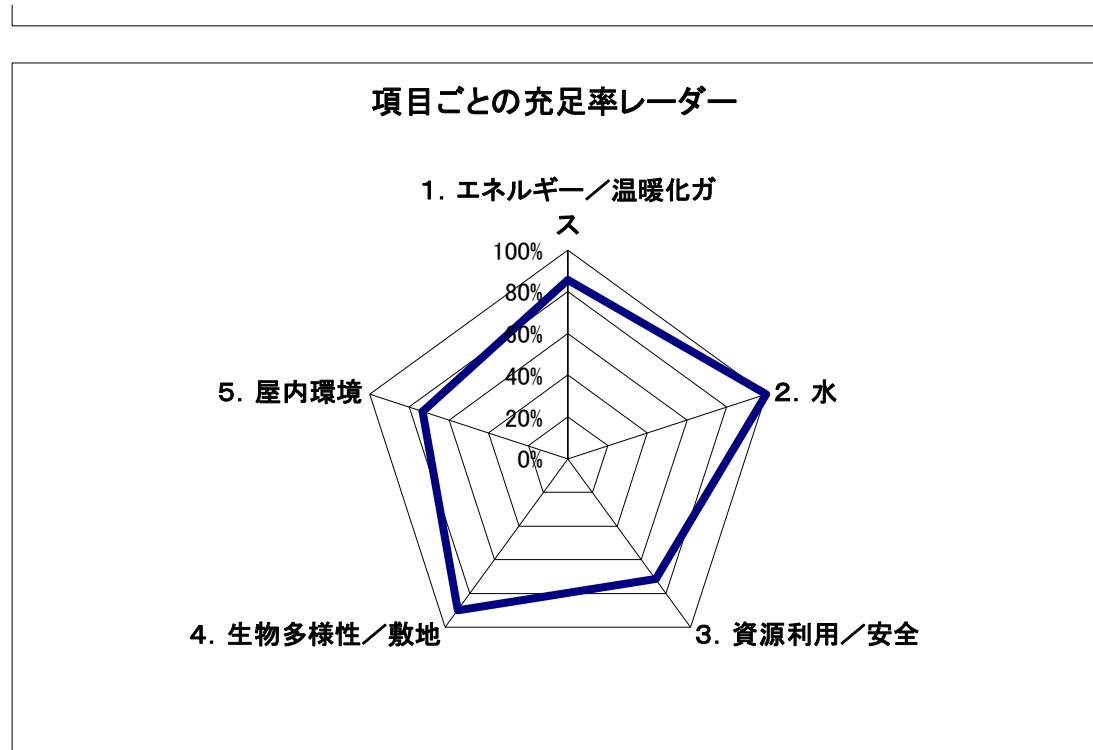
3. 資源利用/安全		指標	評価値
評価	最大加点点	指標	評価値
適合	必須項目	新耐震基準への適合またはIs値、If値	
4.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし
4.0	5	3.1.1 耐震性	
3.0	5	3.1.2 免震・制震・制振性能	
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	
3.0	5	3.2.1 再生材利用率	
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	
3.8	5	3.4 主要設備機器の更新必要間隔/設備の自給率向上/維持管理/バリアフリー	
4.2	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	
2.0	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	
5.0	5	3.4.3 維持管理	
4.0	5	3.4.4 バリアフリー計画	
14.3	20	合計	

4. 生物多様性/敷地		指標	評価値
評価	最大加点点	指標	評価値
適合	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	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	
5.0	5	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	
3.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	
18.0	20	4.4 自然災害リスク対策	
		合計	

5. 屋内環境		指標	評価値
評価	最大加点点	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	
4.0	5	5.1 昼光利用	
4.0	5	5.1.1 自然採光	
4.0	5	5.1.2 昼光利用設備	
3.0	5	5.2 自然換気性能	
4.0	5	5.3 眺望・視環境	
11.0	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(加点点なし)	指標	評価値
5	5	取組数	
↑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。
- ・節水器具を採用し、水使用量に配慮している。
- ・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。

