

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	THE GATE 御徒町	敷地面積	268 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都台東区	建築面積	233 m ²	評価の実施日	2026年3月2日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,518 m ²	作成者	若山 香保
建物用途	事務所	階数	地上8F	不動産評価員番号	ふ-001182-27
竣工年月	1986年8月22日	構造	SRC造	確認日	2026年3月2日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	102 人	確認者	若山 香保
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001182-27

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
75.6 /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	
ポイント是小数点第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)	699	MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	706.6	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	72.4	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	31.1	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	706.6	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	72.4	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	31.1	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
	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		%
34.0	35	合計			

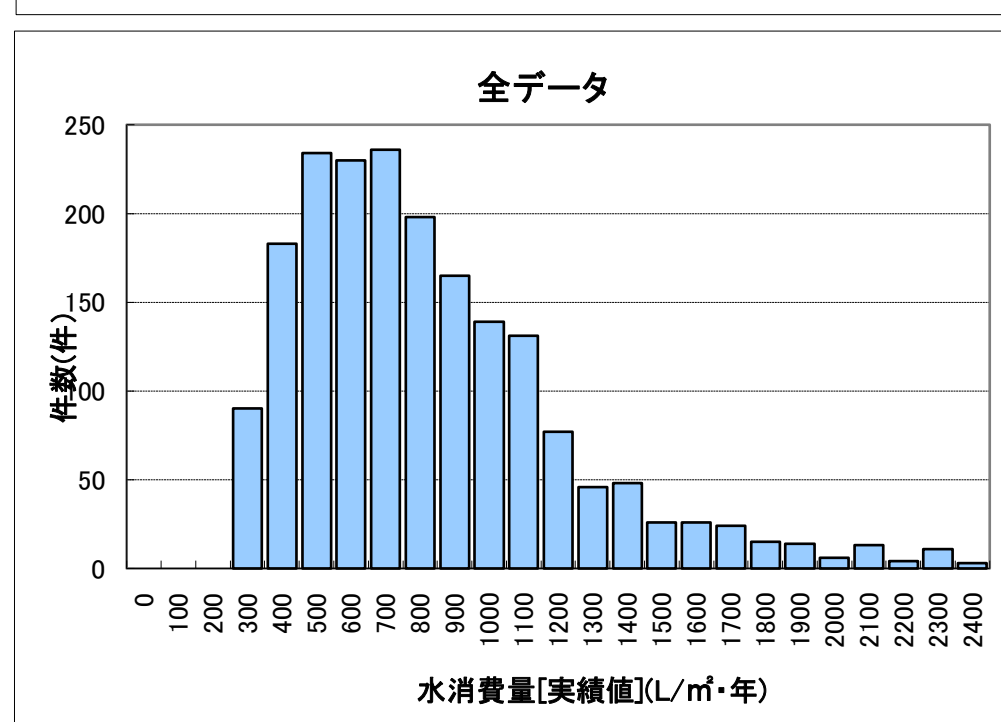
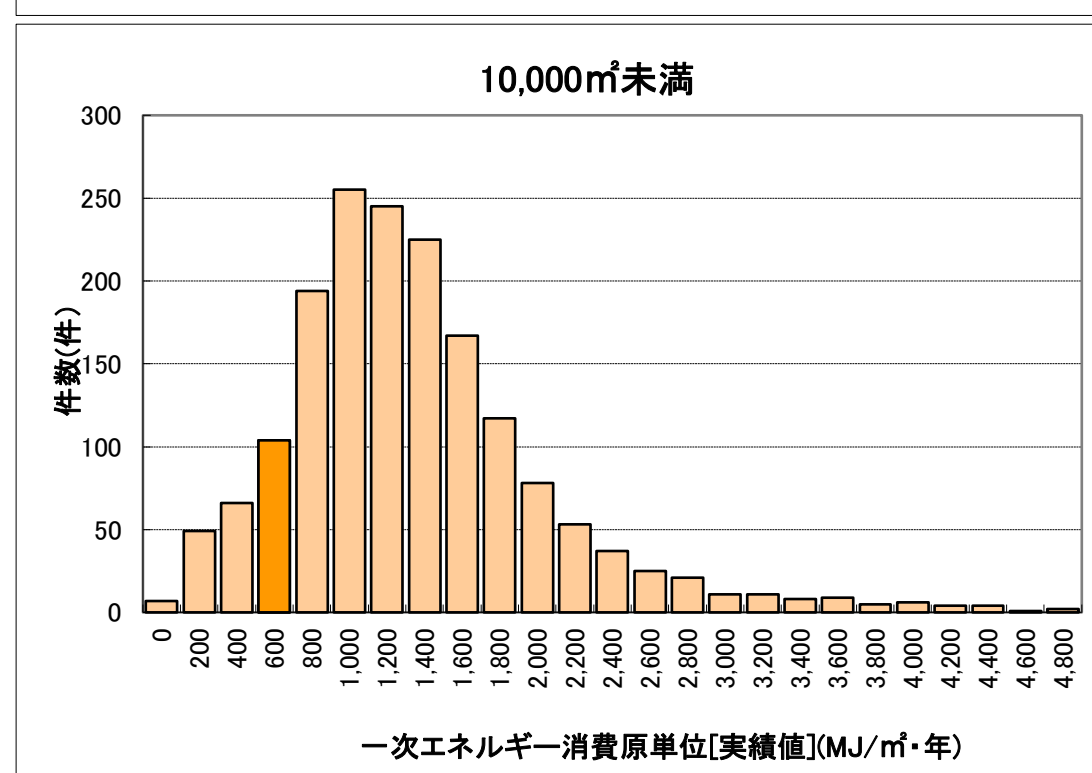
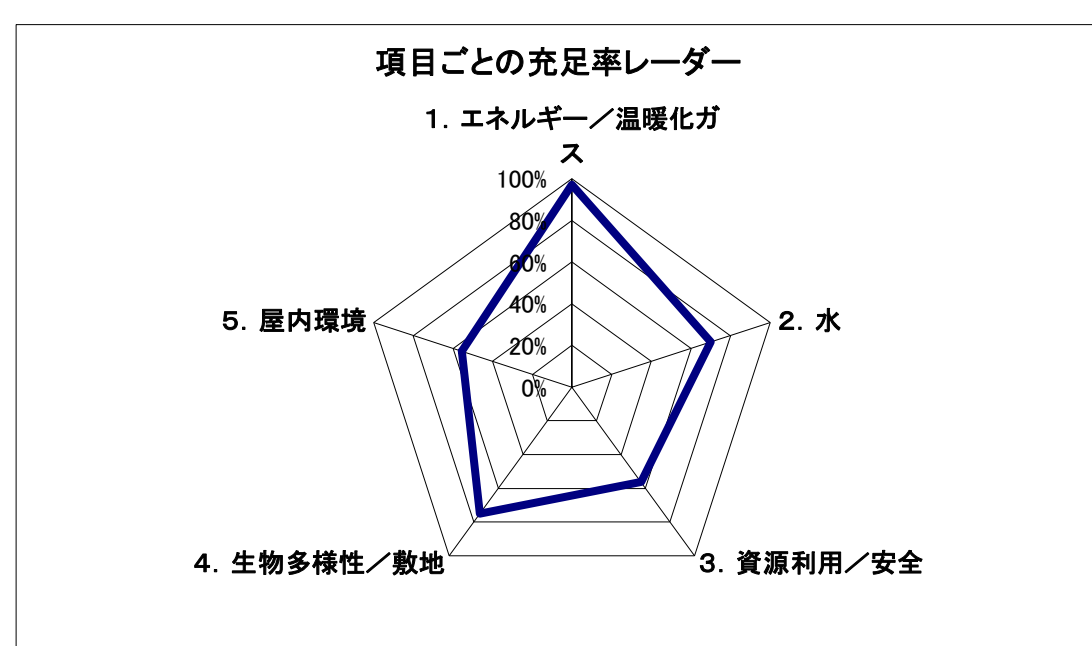
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	2.0	必須項目	水使用量(目標値)	200.9	L/m ² ・年
0	0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	998.0	L/m ² ・年
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	202.9	L/m ² ・年
7.0	10	合計			

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	必須項目	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし		
3.0		3.1.1 耐震性			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
1.0		① 躯体材料	使用していない		
		② 非構造材料	使用していない		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
3.2	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
4.0		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		
1.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	20	年
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数		項目
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13	ポイント
11.3	20	3.4.4 バリアフリー対策			
		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	6.0	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		
0.0	0	4.1 生物多様性の向上	なし		
5.0	5	4.2 土壌環境品質・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	1	ポイント
5.0		4.3 公共交通機関の接近性	なし		
4.0	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
		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		
15.0	20	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2	種類
		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	3.3	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		
3.0	5	5.1 屋光利用	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	10.7	%
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1	種類
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	4.8	m ²
1.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高		m以上
8.3	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)	必須項目	取組数	項目	
5			A1-A5		
			B6-B7		
			B1,B3-B5		
			C1-C4		



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用量の実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・維持管理への対策がなされている。
- ・徒歩8分圏内に交通公共機関があり利便性が高い。