

建物概要	建物名称: GRAN PASEO両国 建設地: 東京都墨田区 用途地域: 商業地域、防火地域 建物用途: 共同住宅 竣工年月: 2021年11月11日 直近の大規模改修実施年月: — 部分評価の場合の特記事項: —	敷地面積: 169 m ² 建築面積: 119 m ² 延床面積(評価対象分): 977 m ² 階数: 地上10F 構造: RC造 平均居住人員: 27 人 年間使用時間: 8,760 時間/年	評価の段階: 運用段階評価 評価の実施日: 2026年3月2日 作成者: 福士 明子 不動産評価員番号: ふ-001189-27 確認日: 2026年3月16日 確認者: 福士 明子 不動産評価員番号: ふ-001189-27
-------------	---	---	---

評価結果	<table border="1"> <tr> <td>78.4 /100</td> <td>合計</td> <td>ホールライフカーボンの評価</td> <td>評価しない</td> </tr> <tr> <td>(得点 / 満点)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>S ランク: ★★★★★</td> <td>≥ 78</td> <td rowspan="5"> </td> <td></td> </tr> <tr> <td>A ランク: ★★★★</td> <td>≥ 66</td> </tr> <tr> <td>B+ランク: ★★★</td> <td>≥ 60</td> </tr> <tr> <td>B ランク: ★★</td> <td>≥ 50</td> </tr> <tr> <td>ポイントが小数点第1位までの表示とする</td> <td></td> </tr> </table>	78.4 /100	合計	ホールライフカーボンの評価	評価しない	(得点 / 満点)				S ランク: ★★★★★	≥ 78			A ランク: ★★★★	≥ 66	B+ランク: ★★★	≥ 60	B ランク: ★★	≥ 50	ポイントが小数点第1位までの表示とする		<table border="1"> <tr> <td>取組項目数: A1-A5</td> <td>B1,B3-B5</td> </tr> <tr> <td>B6-B7</td> <td>C1-C4</td> </tr> </table>	取組項目数: A1-A5	B1,B3-B5	B6-B7	C1-C4
78.4 /100	合計	ホールライフカーボンの評価	評価しない																							
(得点 / 満点)																										
S ランク: ★★★★★	≥ 78																									
A ランク: ★★★★	≥ 66																									
B+ランク: ★★★	≥ 60																									
B ランク: ★★	≥ 50																									
ポイントが小数点第1位までの表示とする																										
取組項目数: A1-A5	B1,B3-B5																									
B6-B7	C1-C4																									

1. エネルギー/温暖化ガス	<table border="1"> <tr> <th>評価</th> <th>最大加点</th> <th>必須項目</th> <th>指標 (*は参考値)</th> <th>評価値</th> </tr> <tr> <td>適合</td> <td>1</td> <td>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 実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定</td> <td>一次エネルギー(目標値)</td> <td>288 MJ/m²・年</td> </tr> <tr> <td>15.0</td> <td>20/15</td> <td>1.1 使用・排出原単位(計算値)</td> <td>一次エネルギー(計画値)</td> <td>290.9 MJ/m²・年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>実績値より</td> <td>二次エネルギー(*)</td> <td>29.8 kWh/m²・年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>GHG排出量(*)</td> <td>12.8 kg-CO_{2eq}/m²・年</td> </tr> <tr> <td>5.0</td> <td>5</td> <td>1.2 使用・排出原単位(実績値)</td> <td>一次エネルギー(実績値)</td> <td>290.9 MJ/m²・年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>エネルギー消費量実績値一覽参照</td> <td>二次エネルギー(*)</td> <td>29.8 kWh/m²・年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>二次エネルギー=一次エネルギー/9.76</td> <td>GHG排出量(*)</td> <td>12.8 kg-CO_{2eq}/m²・年</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO₂/kWh(電気)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.0</td> <td>-/5</td> <td>1.3 省エネルギー(仕様評価)</td> <td>導入された対策項目数</td> <td>4.0 項目</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>エネルギー消費量実績値一覽参照</td> <td>利用率</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>二次エネルギー=一次エネルギー/9.76</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO₂/kWh(電気)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>5</td> <td>1.4 自然エネルギー(間接利用)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>導入していない</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>27.0</td> <td>30.0</td> <td>合計</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	適合	1	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 実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(目標値)	288 MJ/m ² ・年	15.0	20/15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	290.9 MJ/m ² ・年			実績値より	二次エネルギー(*)	29.8 kWh/m ² ・年				GHG排出量(*)	12.8 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)	290.9 MJ/m ² ・年			エネルギー消費量実績値一覽参照	二次エネルギー(*)	29.8 kWh/m ² ・年			二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	GHG排出量(*)	12.8 kg-CO _{2eq} /m ² ・年			GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)			4.0	-/5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	4.0 項目			エネルギー消費量実績値一覽参照	利用率	%			二次エネルギー=一次エネルギー/9.76					GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)			3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)					導入していない			27.0	30.0	合計		
評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値																																																																													
適合	1	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 実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(目標値)	288 MJ/m ² ・年																																																																													
15.0	20/15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	290.9 MJ/m ² ・年																																																																													
		実績値より	二次エネルギー(*)	29.8 kWh/m ² ・年																																																																													
			GHG排出量(*)	12.8 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)	290.9 MJ/m ² ・年																																																																													
		エネルギー消費量実績値一覽参照	二次エネルギー(*)	29.8 kWh/m ² ・年																																																																													
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	GHG排出量(*)	12.8 kg-CO _{2eq} /m ² ・年																																																																													
		GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)																																																																															
4.0	-/5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	4.0 項目																																																																													
		エネルギー消費量実績値一覽参照	利用率	%																																																																													
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76																																																																															
		GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)																																																																															
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)																																																																															
		導入していない																																																																															
27.0	30.0	合計																																																																															

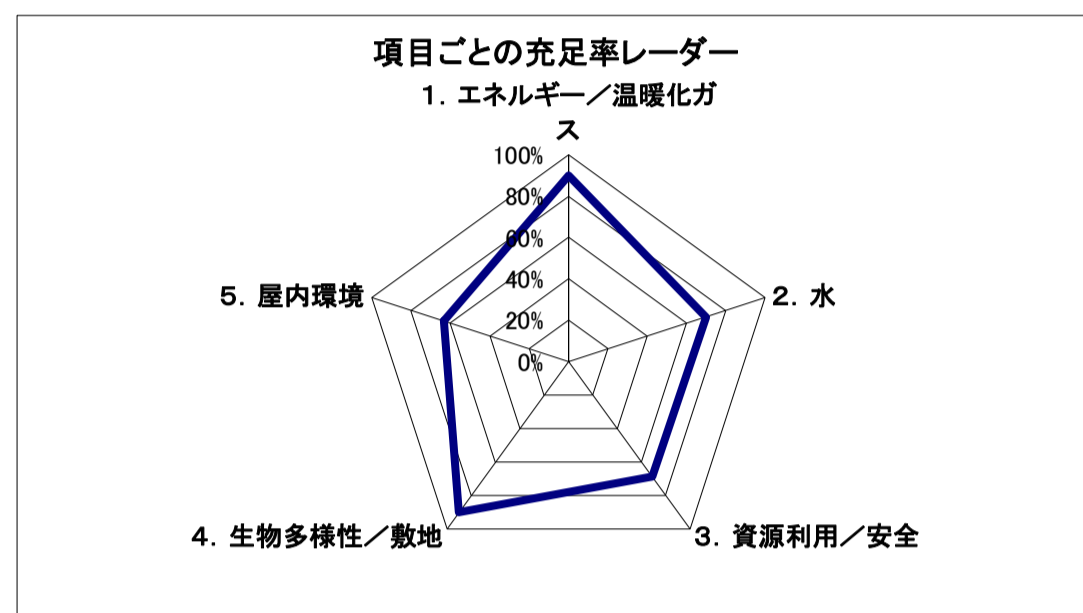
2. 水	<table border="1"> <tr> <th>評価</th> <th>最大加点</th> <th>必須項目</th> <th>指標</th> <th>評価値</th> </tr> <tr> <td>適合</td> <td>0</td> <td>目標設定、モニタリング、運用管理体制 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定</td> <td>水使用量(目標値)</td> <td>24.2 L/m²・年</td> </tr> <tr> <td>2.0</td> <td>5</td> <td>2.1 水使用量(計算値)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>2.2 水使用量(仕様評価)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>2.3 水使用量(実績値)</td> <td>取組数</td> <td>1 項目</td> </tr> <tr> <td>5.0</td> <td>5</td> <td>水使用量実績値一覽参照</td> <td>水使用量(実績値)</td> <td>24.4 L/m²・年</td> </tr> <tr> <td>7.0</td> <td>10</td> <td>合計</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	適合	0	目標設定、モニタリング、運用管理体制 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	24.2 L/m ² ・年	2.0	5	2.1 水使用量(計算値)					2.2 水使用量(仕様評価)					2.3 水使用量(実績値)	取組数	1 項目	5.0	5	水使用量実績値一覽参照	水使用量(実績値)	24.4 L/m ² ・年	7.0	10	合計		
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値																																
適合	0	目標設定、モニタリング、運用管理体制 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	24.2 L/m ² ・年																																
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)																																		
		2.2 水使用量(仕様評価)																																		
		2.3 水使用量(実績値)	取組数	1 項目																																
5.0	5	水使用量実績値一覽参照	水使用量(実績値)	24.4 L/m ² ・年																																
7.0	10	合計																																		

3. 資源利用/安全	<table border="1"> <tr> <th>評価</th> <th>最大加点</th> <th>必須項目</th> <th>指標</th> <th>評価値</th> </tr> <tr> <td>適合</td> <td>5</td> <td>新耐震基準への適合またはIs値、If値 新耐震基準に適合</td> <td>なし</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>5</td> <td>3.1 高耐震・免震等</td> <td>3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>3.1.1 耐震性</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>3.1.2 免震・制震・制振性能</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.5</td> <td>5</td> <td>3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制</td> <td>3.2.1と3.2.2の平均で評価する</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>3.2.1 再生材利用率</td> <td>①と②の平均で評価する</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0</td> <td></td> <td>① 躯体材料</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0</td> <td></td> <td>② 非構造材料</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0</td> <td></td> <td>3.2.2 廃棄物処理抑制</td> <td>リサイクル材目数(非構造材)</td> <td>3 品目</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>5</td> <td>3.3 躯体材料の耐用年数</td> <td>取組数</td> <td>5 ポイント</td> </tr> <tr> <td>3.2</td> <td>5</td> <td>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</td> <td>経過年数+今後の想定耐用年数</td> <td>年</td> </tr> <tr> <td>4.0</td> <td></td> <td>3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔</td> <td>3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.0</td> <td></td> <td>3.4.2 設備(電力等)の自給率向上</td> <td>更新年数の平均値</td> <td>17 年</td> </tr> <tr> <td>5.0</td> <td></td> <td>3.4.3 維持管理</td> <td>自給率向上の取組数</td> <td>項目</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>3.4.4 バリアフリー対策</td> <td>維持管理に関する取組数</td> <td>13 ポイント</td> </tr> <tr> <td>13.8</td> <td>20</td> <td>合計</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	適合	5	新耐震基準への適合またはIs値、If値 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			3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			4.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		5.0		① 躯体材料			5.0		② 非構造材料			5.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	3 品目	3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数	5 ポイント	3.2	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	経過年数+今後の想定耐用年数	年	4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	17 年	5.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	項目	3.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	13 ポイント	13.8	20	合計		
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値																																																																																		
適合	5	新耐震基準への適合またはIs値、If値 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																																																																																				
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能																																																																																				
4.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する																																																																																			
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する																																																																																			
5.0		① 躯体材料																																																																																				
5.0		② 非構造材料																																																																																				
5.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	3 品目																																																																																		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数	5 ポイント																																																																																		
3.2	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	経過年数+今後の想定耐用年数	年																																																																																		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均																																																																																			
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	17 年																																																																																		
5.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	項目																																																																																		
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	13 ポイント																																																																																		
13.8	20	合計																																																																																				

4. 生物多様性/敷地	<table border="1"> <tr> <th>評価</th> <th>最大加点</th> <th>必須項目</th> <th>指標</th> <th>評価値</th> </tr> <tr> <td>適合</td> <td>10</td> <td>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 特定・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用していない</td> <td>なし</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10.0</td> <td>10</td> <td>4.1 生物多様性の向上</td> <td>②取組による場合のポイント数</td> <td>3 ポイント</td> </tr> <tr> <td>0.0</td> <td>0</td> <td>4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生</td> <td>なし</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0</td> <td>5</td> <td>4.3 公共交通機関の接近性</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0</td> <td></td> <td>4.3.1 公共交通機関の接近性</td> <td>鉄道駅またはバス停からの距離</td> <td>8 分圏内</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>5</td> <td>4.4 自然災害リスク対策</td> <td>リスクの合計数</td> <td>3 種類</td> </tr> <tr> <td>18.0</td> <td>20</td> <td>合計</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	適合	10	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 特定・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用していない	なし		10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組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	なし		5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			5.0		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	3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類	18.0	20	合計		
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値																																					
適合	10	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 特定・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用していない	なし																																						
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組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	なし																																						
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性																																							
5.0		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																																					
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類																																					
18.0	20	合計																																							

5. 屋内環境	<table border="1"> <tr> <th>評価</th> <th>最大加点</th> <th>必須項目</th> <th>指標</th> <th>評価値</th> </tr> <tr> <td>適合</td> <td>3</td> <td>建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 質問票への適合</td> <td>なし</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.6</td> <td>3</td> <td>5.1 自然利用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.0</td> <td></td> <td>5.1.1 屋光利用</td> <td>5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td></td> <td>5.1.1.1 自然採光</td> <td>開口率</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>1.0</td> <td>3</td> <td>5.1.2 通風・排熱</td> <td>屋光利用設備</td> <td>1 種類</td> </tr> <tr> <td>1.0</td> <td>3</td> <td>5.1.3 眺望・ゆとり</td> <td>居室に自然換気開口がある</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.0</td> <td>2</td> <td>5.2 健康・快適</td> <td>天井高</td> <td>m以上</td> </tr> <tr> <td>2.0</td> <td>2</td> <td>5.2.1 暑さ・寒さ</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.0</td> <td>2</td> <td>5.2.2 主要な居室の冷暖房</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.0</td> <td>2</td> <td>5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.0</td> <td>2</td> <td>5.2.4 騒音・遮音</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.0</td> <td>3</td> <td>5.3 防犯対策</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>12.6</td> <td>20</td> <td>合計</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	適合	3	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 質問票への適合	なし		1.6	3	5.1 自然利用			1.0		5.1.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		3.0		5.1.1.1 自然採光	開口率	%	1.0	3	5.1.2 通風・排熱	屋光利用設備	1 種類	1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	居室に自然換気開口がある		2.0	2	5.2 健康・快適	天井高	m以上	2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷暖房			2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			2.0	3	5.3 防犯対策			12.6	20	合計		
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値																																																																			
適合	3	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 質問票への適合	なし																																																																				
1.6	3	5.1 自然利用																																																																					
1.0		5.1.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3																																																																				
3.0		5.1.1.1 自然採光	開口率	%																																																																			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	屋光利用設備	1 種類																																																																			
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	居室に自然換気開口がある																																																																				
2.0	2	5.2 健康・快適	天井高	m以上																																																																			
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ																																																																					
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷暖房																																																																					
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気																																																																					
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音																																																																					
2.0	3	5.3 防犯対策																																																																					
12.6	20	合計																																																																					

6. ホールライフカーボンの評価【任意】	<table border="1"> <tr> <th>評価</th> <th>最大(加点なし)</th> <th>指標</th> <th>評価値</th> </tr> <tr> <td>5</td> <td></td> <td>取組数</td> <td>項目</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>A1-A5</td> <td>項目</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>B6-B7</td> <td>項目</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>B1,B3-B5</td> <td>項目</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>C1-C4</td> <td>項目</td> </tr> </table>	評価	最大(加点なし)	指標	評価値	5		取組数	項目			A1-A5	項目			B6-B7	項目			B1,B3-B5	項目			C1-C4	項目
評価	最大(加点なし)	指標	評価値																						
5		取組数	項目																						
		A1-A5	項目																						
		B6-B7	項目																						
		B1,B3-B5	項目																						
		C1-C4	項目																						

**環境性能の特徴**

- ・エネルギー使用の計算値/実績値、水使用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。
- ・廃棄物の減容化に取り組んでいる。
- ・非構造材料にリサイクル資材を使用している。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩8分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。