

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	GRAN PASEO巢鴨II	敷地面積	212 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都豊島区	建築面積	103 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2026年3月2日
用途地域	第一種住居地域、防火地域	延床面積(評価対象分)	736 m <sup>2</sup>	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上9F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2021年1月8日	構造	RC造	確認日	2026年3月16日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	23 人	確認者	福士 明子
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-001189-27

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
81.6 /100	合計	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		
ポイントは小数点第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

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	一次エネルギー(目標値)	224 MJ/m <sup>2</sup> ・年
20.0	20/15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	— MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 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	二次エネルギー(*)	— kWh/m <sup>2</sup> ・年
		BEI=0.78	GHG排出量(*)	— kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・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)	226.3 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)	23.2 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	GHG排出量(*)	9.9 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO <sub>2</sub> /kWh(電気)		
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	項目
		根拠等: 専有部の省エネ対策	利用率	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		
		根拠等: 導入していない		
28.0	30.0	合計		

### 2. 水

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	水使用量(目標値)	27.4 L/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	
		根拠等: 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	取組数	2 項目
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等: ①、③	水使用量(実績値)	27.7 L/m <sup>2</sup> ・年
8.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等: 水使用量実績値一覧参照		
		合計		

### 3. 資源利用/安全

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	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: 新耐震基準に適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0	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	
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	用いていない	
		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている	4 品目
		3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等: ①、②	取組数	2 ポイント
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: 建築基準法に定める対策が講じられている	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
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		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等: 計算式参照	更新年数の平均値	17 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: 特になし	自給率向上の取組数	項目
5.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等: ①~⑥	維持管理に関する取組数	13 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: バリアフリー法の建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
12.3	20	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

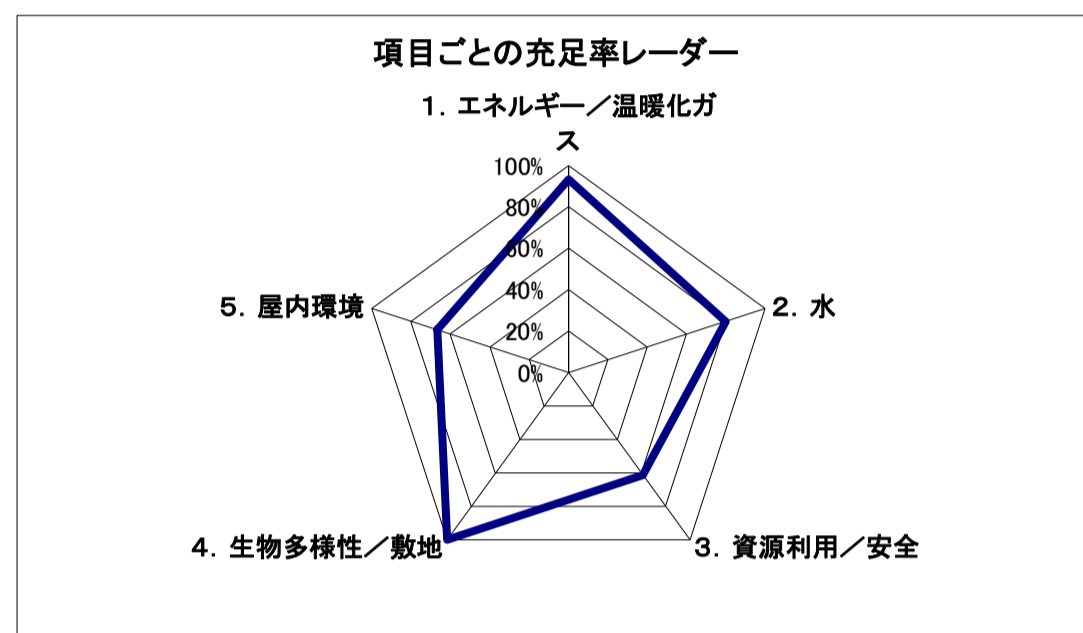
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	10	特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
		根拠等: ①、③、⑤		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等: 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定がない		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等: 乗換駅 徒歩6分		
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	評価しない	
		4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等: リスクの合計数が1種のみで、有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	1 種類
20.0	20	合計		

### 5. 屋内環境

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	なし	
2.3	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
2.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等: 計算式参照	開口率	26.6 %
3.0		5.1.2 日光利用設備		
		根拠等: 日光利用設備がある	日光利用設備	1 種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱		
		根拠等: レベル2を満たさない	天井高	m以上
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		
		根拠等: レベル2を満たさない		
2.0	2	5.2 健康・快適		
		5.2.1 暑さ・寒さ		
		根拠等: 外壁断熱、日射遮蔽装置、複層ガラスを全て設置している		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房		
		根拠等: 居室に冷暖房装置を装着している		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気		
		根拠等: 化学汚染物質を抑える建材を用いている		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音		
		根拠等: レベル2を満たさない		
2.0	3	5.3 防犯対策		
		根拠等: エントランスにセキュリティシステムの設置、かつITVカメラ監視		
13.3	20	合計		

### 6. ホールライフカーボンの評価 [任意]

評価	最大(加点なし)	指標	評価値
5		取組数	項目
↑評価しない場合は空欄		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。
- ・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6分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・自然災害リスクへの対策が講じられている。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。