

建物概要						
建物名称	CITY SPIRE 三ノ輪Ⅱ	敷地面積	147	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	117	m ²	評価の実施日	2026年4月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積（評価対象分	1,038	m ²	作成者	富士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上11F		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2007年9月28日	構造	RC造		確認日	2026年4月20日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	36	人	確認者	富士 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				
64.9	/100	合計							評価しない
(得点 / 満点)									
S ランク: ★★★★★	Ⅳ	78	★	★	★	★	★		
A ランク: ★★★★★	Ⅳ	66							
B+ランク: ★★★★★	Ⅳ	60							
B ランク: ★★★★★	Ⅳ	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		指標（※は参考値）		評価値
評価	最大加点			
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	
	加点 1	根拠等	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)
10.7	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)		457 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より	一次エネルギー(計画値)
				462.0 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)
				47.3 kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)
				20.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照	一次エネルギー(実績値)
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	462.0 MJ/m ² ・年
			GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)	二次エネルギー(*)
				47.3 kWh/m ² ・年
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	GHG排出量(*)
		根拠等	3)	20.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
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	導入された対策項目数
				1.0 項目
17.7	30.0	合計	利用率	%

2. 水		評価		最大加算	必須項目	指標	評価値
適合					目標設定、モニタリング、運用管理体制		
0		2.1 水使用量(計算値)			根拠等 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)	98.6 L/m ² ・年
1.0		2.2 水使用量(仕様評価)			評価しない		
5				根拠等 特になし	取組数		項目
4.0		2.3 水使用量(実績値)					
5				根拠等 水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	99.6 L/m ² ・年	
5.0		合計		10			

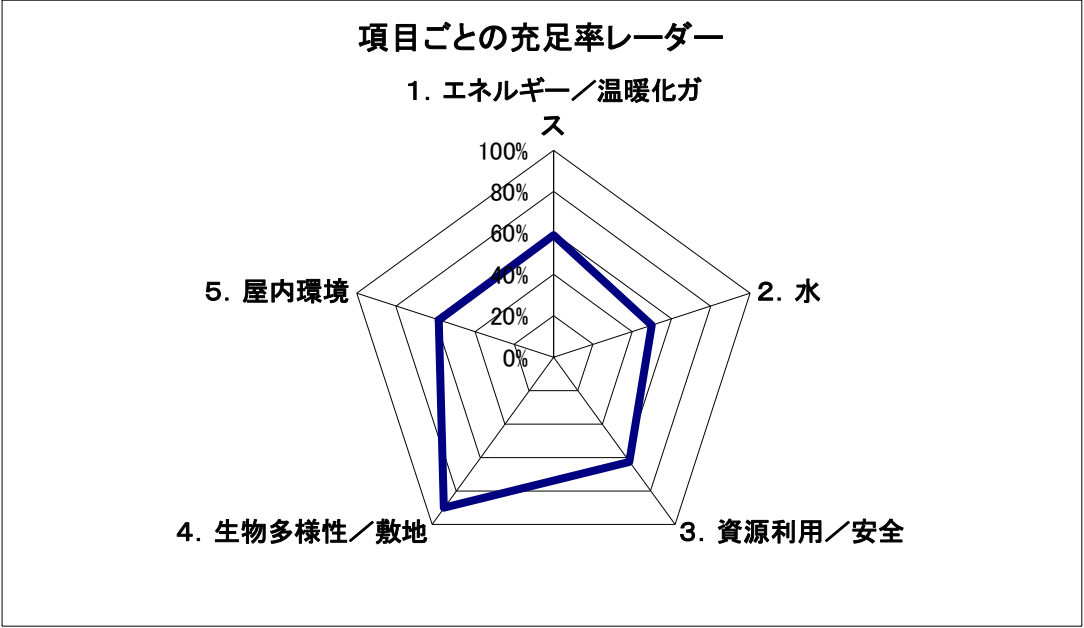
3. 資源利用／安全		指標		評価値
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目:新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性		
3.0		根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 導入していない		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 3.2.1 再生材利用率		
3.0		① 躯体材料 用いていない		
5.0		② 非構造材料 リサイクル資材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		
	加点 1	根拠等 ①、②、③、⑥	取組数	4 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
2.5	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
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	20 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
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 ①、②、④、⑤、⑥	維持管理に関する取組数	10 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 特になし		
12.5	20	合計		

4. 生物多様性／敷地		指標	評価値
評価	最大加算		
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	
	根拠等	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	
(4.2対象外の場合は点数を倍)		根拠等	②取組表による場合のポイント数
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	3 ポイント
(対策不要は対象外)		根拠等	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	
		根拠等	鉄道駅またはバス停からの距離
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	8 分圏内
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	
		根拠等	リスクの合計数
		リスクの合計数が3種だが、2種について有効な防災対策を実施している	3 種類
18.0	20	合計	

5. 屋内環境			指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	評価項目	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	
		根拠等	質問票への適合	なし
		5.1 自然利用		
1.6	3	5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
1.0		5.1.1.1 自然採光		
		根拠等	レベル2を満たさない	開口率
3.0		5.1.1.2 昼光利用設備		
		根拠等	昼光利用設備がある	昼光利用設備
1.0	3	5.1.2 通風・排熱		1 種類
		根拠等	居室の自然換気開口がある	
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		
		根拠等	レベル2を満たさない	天井高
		5.2 健康・快適		m以上
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ		
		根拠等	レベル2を満たさない	
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実装している	
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	
11.6	20	合計		

6. ホールライフカーボンの評価【任意】									
評価		最大(加点数なし)				指標		評価値	
	5			根拠等		取組数	A1-A5		項目
							B6-B7		項目
							B1,B3-B5		項目
							C1-C4		項目

↑評価しない場合は空欄



環境性能の特徴

- ・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。