

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	NORE伏見	敷地面積	621 m ²	評価の段階	改修段階評価
建設地	愛知県名古屋市中区錦一丁目16番7号	建築面積	563 m ²	評価の実施日	2026年4月16日
用途地域	商業地域	延床面積	5,395 m ²	作成者	高岸 佑季
建物用途	事務所	階数	10F	不動産評価員番号	ふ-001427-28
竣工年月	2006年11月25日	構造	S造	確認日	2026年4月16日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	358 人	確認者	東 晃司
		年間使用時間		不動産評価員番号	ふ-001011-26

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
78.4 /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-B6	
B+ランク:★★★	≥ 60	B1,B3-B5	
B ランク:★★	≥ 50	C1-C4	
ポイントは小数点第1位までの表示とする			

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合	1.0	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		
22.0	25	根拠等: 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング実施、運用管理体制構築 テナントと共同取組	一次エネルギー(目標値)	1,194 MJ/m ² ・年
4.0	5	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等: C/S=0.712 想定 2026年1月末に空調機全台・照明全台を更新済み。 その削減効果を加味して統計平均値との比較で算出。	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	1,193.9 MJ/m ² ・年 194.7 kWh/m ² ・年 57.1 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: 2026年1月末に改修した内容を加味して推定値で評価	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	1,193.9 MJ/m ² ・年 194.7 kWh/m ² ・年 57.1 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	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) 根拠等: 導入なし	利用率	0.0 %
30.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	4.0	必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
4.0	5	根拠等: 目標設定、モニタリング実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)	307.5 L/m ² ・年
0	0	2.1 水使用量(計算値) 根拠等: 衛生器具吐出量は標準ビルの値で算出	水使用量(計画値)	560.0 L/m ² ・年
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値) 根拠等: 実績値から算出	水使用量(実績値)	307.5 L/m ² ・年
9.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

評価	最大加算点	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	根拠等: 新耐震基準への適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等: 建築基準法に定める耐震性を有する	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 3.2.1 再生材利用率 ① 躯体材料 ② 非構造材料 根拠等: ①なし ②天井ボード	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等: 等級1相当	評価しない	
2.3	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 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等: 受変電設備25年 受水槽25年 空調15年 ポンプ15年	経過年数+今後の想定耐用年数 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	年
3.5	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等: 通信途絶対策	更新年数の平均値	20 年
2.0	0	3.4.3 維持管理 根拠等: ①マニュアル②インスペクション記録 ③計画 ④EMS	自給率向上の取組数	1 項目
3.0	0	3.4.4 バリアフリー対策 根拠等: レベル3を満たさない	維持管理に関する取組数	7 ポイント
1.0	0			
11.4	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

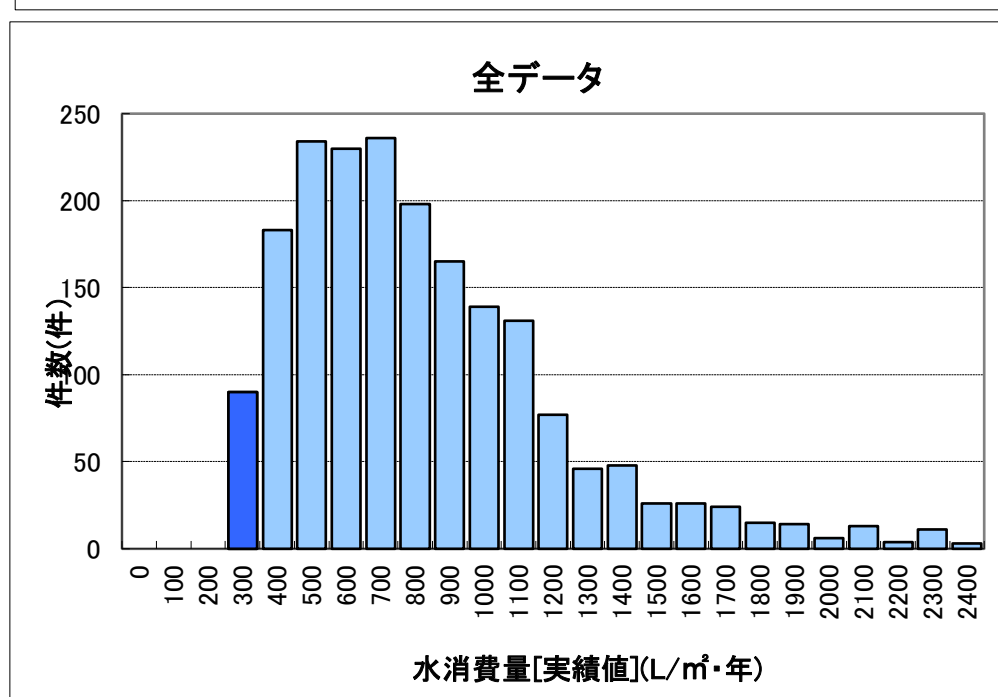
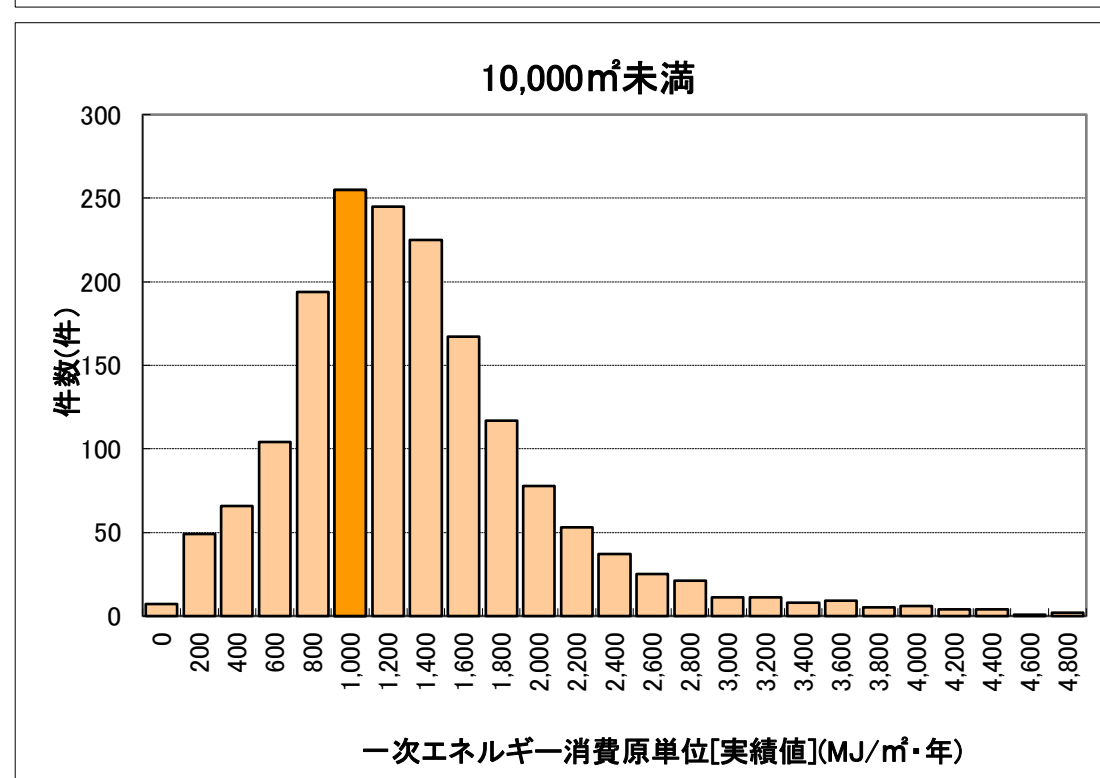
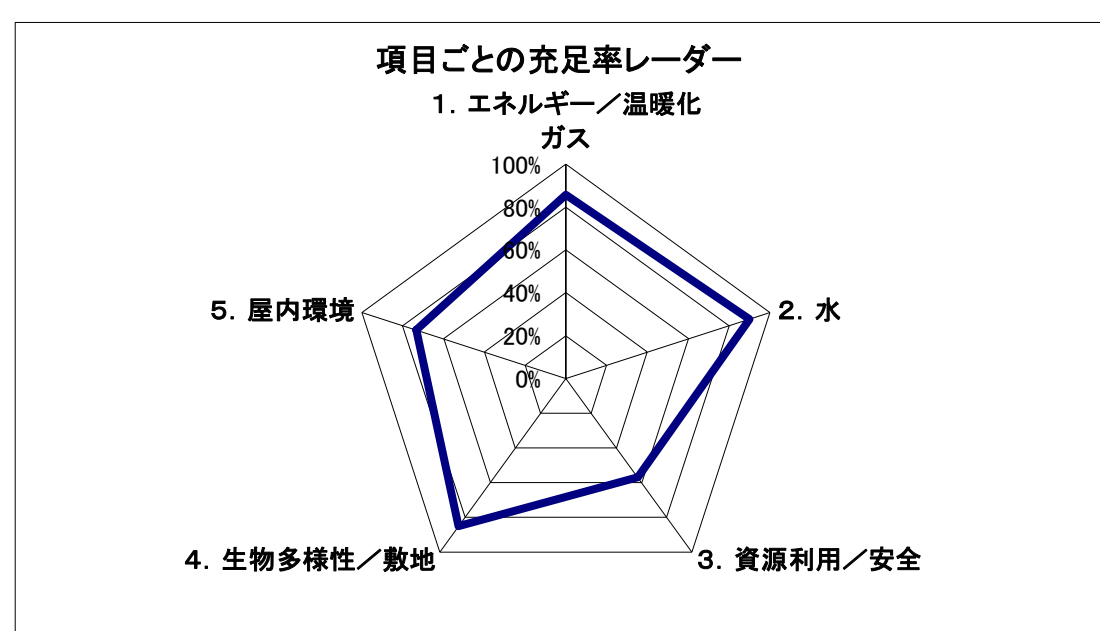
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	8.0	必須項目: 特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない 根拠等: 自ら導入していない	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等: ①開発前から保全すべき樹林なし ②植栽銘板	②取組表による場合のポイント数	2 ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 根拠等: 対象外	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性 4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等: 伏見駅から徒歩6分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	評価しない	
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等: リスク有: ②液状化④地震動 対策有: ④地震動	リスクの合計数	2 種類
17.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	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	3	根拠等: 建築物衛生管理基準の準拠	なし	
5.0	3	5.1 星光利用 5.1.1 自然採光 根拠等: 2F事務所計算	開口率	34.6 %
3.0	0	5.1.2 星光利用設備 根拠等: 導入無	星光利用設備	0 種類
3.0	3	5.2 自然換気性能 根拠等: 機械換気設備	自然換気有効開口面積	m ²
4.0	3	5.3 眺望・視環境 根拠等: 事務室天井高2.7m以上 窓有	天井高	2.7 m以上
1.0	6	5.4 改修による屋内環境向上 根拠等: レベル2を満たさない	改修して改善した項目数	0 項目
11.0	15	合計		

6. ホールライフカーボンの評価【任意】

評価	最大(加算なし)	指標	評価値
5	5	取組数	
↑ 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

- ・水使用量の実績値が統計値と比較して少ない
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好
- ・採光面積が大きく、屋内環境良好