

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	グリーンオーク九段	敷地面積	461 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区九段北1丁目11-5	建築面積	412 m ²	評価の実施日	2026年4月16日
用途地域	商業地域、防火地域等	延床面積	3542.59 m ²	作成者	高岸 佑季
建物用途	事務所	階数	地上8F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-001427-28
竣工年月	1987年12月1日	構造	SRC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		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	
66.1 /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		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	指標	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		
1.0	加点点 1	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 テナントの共同取組	一次エネルギー(目標値)	1.603 MJ/m ² ・年
16.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	1,603.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	統計平均値と実績値から算出 C/S=0.956	二次エネルギー(*)	164.2 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	GHG排出量(*)	75.1 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		根拠等	実績値から算出	一次エネルギー(実績値)	1,603.0 MJ/m ² ・年
0		1.3 省エネルギー(仕様評価)		二次エネルギー(*)	164.2 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		GHG排出量(*)	75.1 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		根拠等	導入無	利用率	0.0 %
23.0	35	合計			

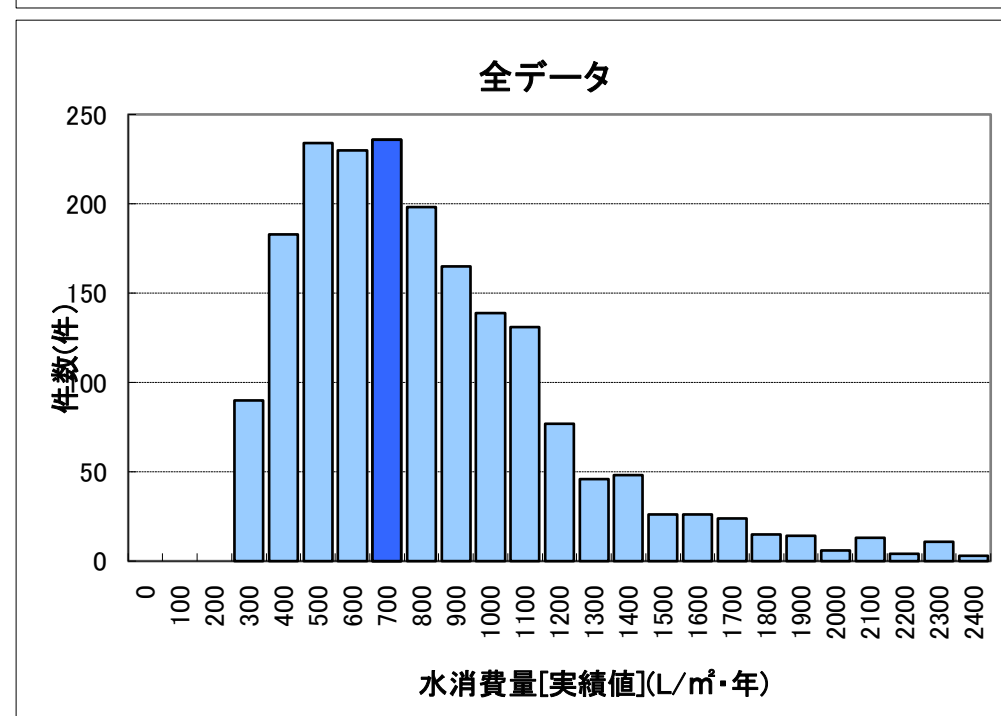
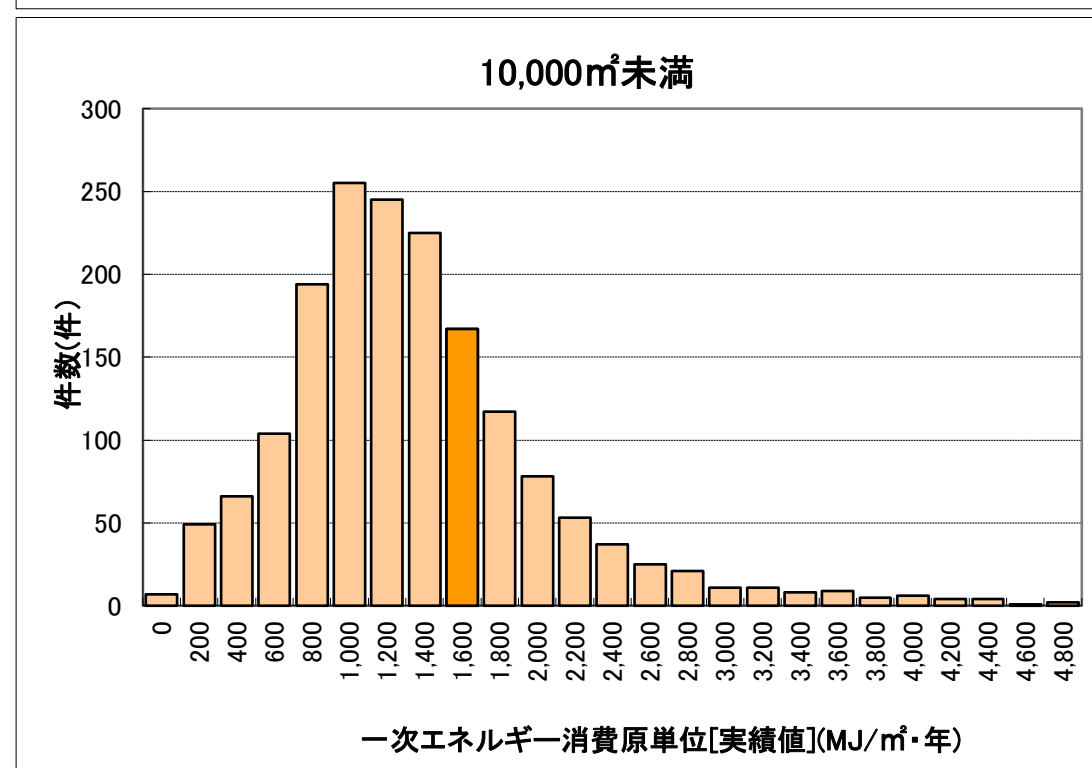
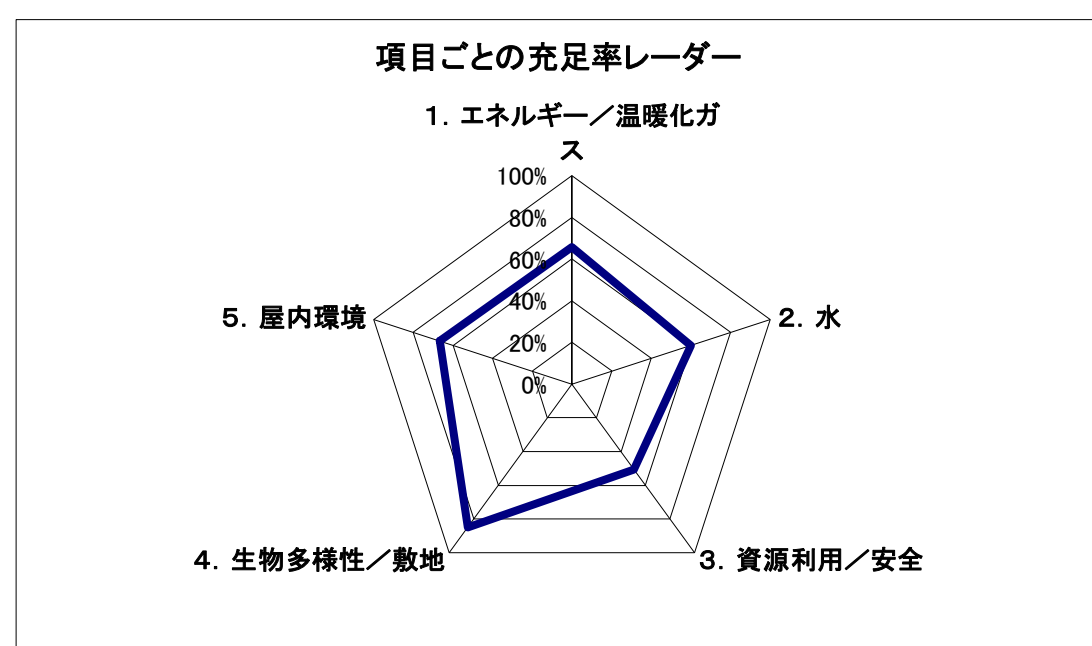
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合	3.0	必須項目	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
3.0	5	根拠等	目標設定、モニタリング実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)	771.5 L/m ² ・年
0		2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(計画値)	751.9 L/m ² ・年
3.0	5	根拠等	オフィス水計算ソフトにて算出		
0		2.2 水使用量(仕様評価)			
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	771.5 L/m ² ・年
		根拠等	実績から算出		
6.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点点	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		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		
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する		
2.0	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と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	導入無		
1.0		② 非構造材料	導入無	リサイクル材目数(非構造材)	0 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	評価しない		
2.1	5	根拠等	建築基準法に定める対策を講ずる	経過年数+今後の想定耐用年数	
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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等	更新年数の平均値	19 年
		根拠等	受変電設備25年、空調機15年、ポンプ類15年 受水槽20年		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等	③通信途絶対策		
2.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	5 ポイント
		根拠等	②契約形態 ③マニュアル ⑦EMS		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等		
		根拠等	レベル3を満たさない		
10.1	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点点	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		
8.0	10	根拠等	自ら導入していない	なし	
0.0	0	4.1 生物多様性の向上			
0.0	0	根拠等	①自然資源保全 ⑤植栽銘板の設置	②取組表による場合のポイント数	2 ポイント
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
5.0	5	根拠等	該当しない		
5.0		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	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等	九段下駅から徒歩1分		
4.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
		4.4 自然災害リスク対策	評価しない		
		根拠等	リスク有:①水害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		指標		評価値	
評価	最大加点点	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	5	根拠等	建築物衛生管理基準の準拠	なし	
3.0		5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1 自然採光	根拠等	開口率	10.8 %
		根拠等	2階事務室で計算 床面積385.2m ² 採光面積42.73m ²		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等	昼光利用設備	0 種類
		根拠等	導入無		
4.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	18.5 m ²
		根拠等	3階事務室で計算 床面積385.2m ² 開口面積18.51m ²		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	2.5 m以上
		根拠等	事務室天井高2.5m以上 窓有		
10.0	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(加点点なし)	必須項目	指標	評価値	
5		根拠等	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

- ・自然災害の該当リスクが少なく、対策も講じられている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好