

建物概要							
建物名称	THE POTAL IWAMOTOCHO		敷地面積	430.31	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区岩本町2-8-8		建築面積	317.92	m ²	評価の実施日	2026年8月20日
用途地域	商業地域(防火地域)		延床面積(評価対象分)	2,898.57	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所		階数	地上9階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000932-30
竣工年月	1991年9月20日		構造	SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月	2026年7月		平均居住人員	200	人	確認者	
部分評価の場合の特記事項			年間使用時間	1,920	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果			ホールライフカーボンの評価		
78.5	/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			指標（*は参考値）		評価値
評価	最大加算	必須項目	指標（*は参考値）		評価値
適合			指標（*は参考値）		評価値
1.0	加算 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、運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー（目標値）		802 MJ/m ² ・年
17.0	25				
		1.1 使用・排出原単位（計算値）	一次エネルギー（計画値）		809.7 MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=809.7/891.7=0.91	二次エネルギー（*）		83.0 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	GHG排出量（*）		13.0 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.157として算出			
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）		809.7 MJ/m ² ・年
		根拠等 2024/7-2025/6実績値	二次エネルギー（*）		83.0 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	GHG排出量（*）		13.0 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.157として算出			
	0	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 自然エネルギーなし	利用率		0.0 %
26.0	35	合計			

評価		最大加点点	指標		評価値
適合			必須項目	目標設定、モニタリング、運用管理体制	
			根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)
5.0	5		2.1 水使用量(計算値)		217.9 L/m ² ・年
			根拠等	水計算ソフトによる	水使用量(計画値)
	0		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	416.0 L/m ² ・年
5.0	5		2.3 水使用量(実績値)		
			根拠等	2024/7-2025/6実績値	水使用量(実績値)
10.0	10		合計		217.9 L/m ² ・年

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 1991年築、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 根拠等 建築基準法に準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 揺れを抑える装置を導入していない			
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
3.0		3.2.1 再生材利用率・地域材・木材利用 ①と②の平均で評価する			
5.0		① 躯体材料 導入なし			
		② 非構造材料 岩綿吸音板、塩ビタイル、タイルカーペット使用	リサイクル材品目数(非構造材)	3	品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 評価しない			
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等 品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
2.8	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		
4.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 受変電30、水槽30、ポンプ類15、空調20			
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 取組みなし	更新年数の平均値	24	年
5.0		3.4.3 維持管理 根拠等 1)2)3)4)5)6)について取り組み	自給率向上の取組数	0	項目
1.0		3.4.4 バリアフリー計画 根拠等 基準を満たしていない	維持管理に関する取組数	13	ポイント
12.8	20	合計			

4. 生物多様性／敷地		指標	評価値
評価	最大加点		
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 自ら導入していない。	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 ①,2,3)について取り組み	②取組表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	
[対策不要は対象外]		根拠等 要措置区域に該当しない	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	
		根拠等 都営新宿線 岩本町駅から徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離 8 分圏内
		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
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	
		根拠等 液状化・地震動:対策あり、水害、対策なし	リスクの合計数 3 種類
18.0	20	合計	

5. 屋内環境		評価	最大加点	指標	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	質問票に適合		なし
1.6	3	5.1 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 自然採光			
		根拠等	開口率計算	開口率	9.6 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	該当なし	昼光利用設備	0 種類
4.0	3	5.2 自然換気性能			
		根拠等	開口率計算。1/28.5≥1/30	自然換気有効開口面積	8.7 cm ² /m ²
3.0	3	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	天井高2.6m、窓あり	天井高	2.5 m以上
3.0	6	5.4 改修による屋内環境向上			
		根拠等	照明LED化、照明の個別調整、換気風量の増量	改修して改善した項目数	3 項目
11.7	15	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	根拠等	取組数	A1-A5
				B6-B7
				B1,B3-B5
				C1-C4

↑評価しない場合は空欄

	ポイント
	ポイント
	ポイント
	ポイント

