

建物概要		建物概要		建物概要	
建物名称	ONEST神田西福田町ビル【事務所部分】	敷地面積	299 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区神田西福田4番地	建築面積	248 m ²	評価の実施日	2025年12月10日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1700.66 m ²	作成者	水野 佑理
建物用途	事務所、物品販売業を営む店舗	階数	地上8F	不動産評価員番号	ふ-000660-26
竣工年月	1996年2月	構造	SRC造、一部RC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	122 人	確認者	
		年間使用時間	4,928 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		評価しない	
68.1 /100	合計	取組項目数: A1-A5		B1,B3-B5	
(得点 / 満点)		B6-B7		C1-C4	
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					

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		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)	1,434 MJ/m ² ・年
1.0	加算点 1	根拠等 1.2実績値がレベル3以上、次年度目標値の設定、エネルギー消費量の計測と監視、運用管理体制図	一次エネルギー(計画値)	1,434.7 MJ/m ² ・年
18.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	147.0 kWh/m ² ・年
		根拠等 実績値による評価 C/S=1434.7MJ/m ² ・年/1676MJ/m ² ・年=0.856≦0.88	GHG排出量(*)	63.4 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,434.7 MJ/m ² ・年
		根拠等 一次エネルギー実績値 1336MJ/m ² ・年≦1434.7MJ/m ² ・年≦1768MJ/m ² ・年	二次エネルギー(*)	147.0 kWh/m ² ・年
0		1.3 省エネルギー(仕様評価)	GHG排出量(*)	63.4 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	0.0 %
		根拠等 該当しない		
25.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算点	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	水使用量(目標値)	460.2 L/m ² ・年
3.0	5	根拠等 次年度目標値の設定、水使用量の計測と監視等	水使用量(計画値)	907.0 L/m ² ・年
0		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	460.2 L/m ² ・年
		根拠等 水使用計算値693L/m ² ・年≦907L/m ² ・年≦975L/m ² ・年		
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等 該当しない		
8.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等 水使用実績値460.2L/m ² ・年<490L/m ² ・年		
		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		新耐震基準への適合またはIs値		
3.0	5	根拠等 1981年以降の建物で新耐震基準に適合している	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等		
		根拠等 3.1.1耐震性		
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		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		根拠等 該当しない		
3.0		3.2.1 再生材利用率		
		根拠等 ①と②の平均で評価する		
4.0		① 躯体材料		
		根拠等 該当しない		
3.0		② 非構造材料		
		根拠等 塩ビシート:グリーン購入法適合品、岩綿吸音板:エコマーク認定品	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等 該当しない		
2.6	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
4.5		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		
		根拠等 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
1.0		根拠等 変圧電設備26年、空調機27年、水槽類30年等	更新年数の平均値	28 年
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等 該当しない	自給率向上の取組数	0 項目
1.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 施設清掃の箇所別頻度の設定がなされている等	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 該当しない		
12.1	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

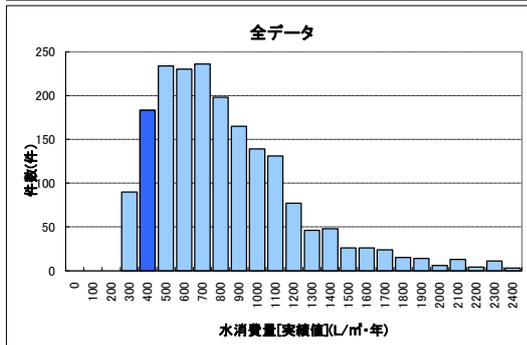
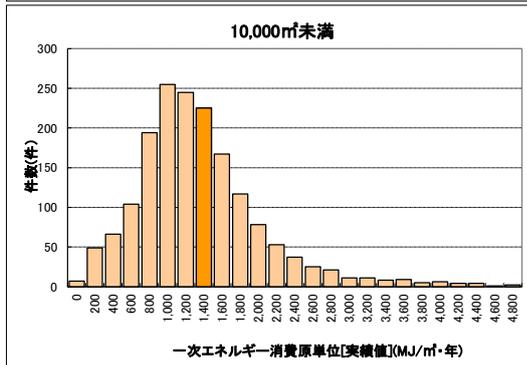
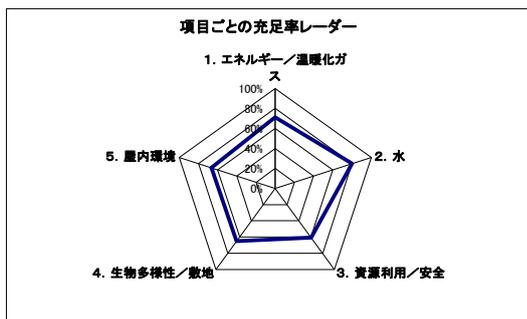
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		特定外来生物、未特定外来生物、生態系被害防止外来種を使用しない		
6.0	10	根拠等 外来生物法を遵守している	なし	
0.0	0	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 保全すべき自然資源が無い	②取組による場合のポイント数	1 ポイント
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ラワンフィールド再生		
		根拠等 要措置区域外		
5.0		4.3 公共交通機関の接近性		
		根拠等 4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	5 分圏内
2.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等 該当しない		
13.0	20	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 水害、液状化、地震動のリスクあり。	リスクの合計数	3 種類
		合計		

5. 室内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		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 質問票への適合	なし	
3.0		5.1 自然採光		
		根拠等 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等 開口率10%以上	開口率	12.3 %
3.0		5.1.2 日光利用設備		
		根拠等 該当しない	日光利用設備	0 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 自然換気有効開口面積が居室面積の1/30以上	自然換気有効開口面積	10.9 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 天井高2.6mかつ執務者が屋外の充分な情報を得られる	天井高	2.6 m以上
10.0	15	合計		

6. ホールライフカーボンの評価【任意】

評価	最大(加算点なし)	指標	評価値
5		取組数	
		A1-A5	項目
		B6-B7	項目
		B1,B3-B5	項目
		C1-C4	項目



環境性能の特徴

- ・水使用量実績値についての評価では、統計値における最上位に位置する。
- ・塩ビシートにグリーン購入法適合品を、岩綿吸音板にエコマーク認定品を採用している。
- ・「新日本橋駅」より徒歩5分となっており、交通利便性が高い。
- ・執務室の自然換気開口率が高く、執務者にとって良い室内環境である。