

建物概要		建物概要		建物概要	
建物名称	ONEST本郷スクエア	敷地面積	1,180 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都文京区本郷一丁目24番1号	建築面積	918 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2025年12月10日
用途地域	商業/近隣商業地域、防火地域	延床面積	5444.93 m <sup>2</sup>	作成者	水野 佑理
建物用途	事務所	階数	地上8F	不動産評価員番号	ふ-000660-26
竣工年月	1988年1月	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	240 人	確認者	
		年間使用時間	6,035 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	
76.3 /100	合計				
(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/環境化ガス

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	10	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)	1,191 MJ/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	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)	1,191.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	122.0 kWh/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	根拠等 実績値による評価 C/S=1191.0MJ/m <sup>2</sup> ・年/1676MJ/m <sup>2</sup> ・年=0.711≦0.72	GHG排出量(*)	52.6 kg-CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ・年
0	0	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,191.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	根拠等 一次エネルギー実績値 1010MJ/m <sup>2</sup> ・年≦1191.0MJ/m <sup>2</sup> ・年<1336MJ/m <sup>2</sup> ・年	二次エネルギー(*)	122.0 kWh/m <sup>2</sup> ・年
0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	GHG排出量(*)	52.6 kg-CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	0.0 %
30.0	35	根拠等 該当しない		
合計				

### 2. 水

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	5	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	665.9 L/m <sup>2</sup> ・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)	895.0 L/m <sup>2</sup> ・年
0	0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	665.9 L/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	根拠等 水使用計算値693L/m <sup>2</sup> ・年≦895L/m <sup>2</sup> ・年≦975L/m <sup>2</sup> ・年		
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)		
7.0	10	根拠等 水使用実績値490L/m <sup>2</sup> ・年≦665.9L/m <sup>2</sup> ・年<693L/m <sup>2</sup> ・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	5	新耐震基準への適合またはIs値	なし	
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		
3.0	3	3.1 高耐震・免震等		
3.0	3	3.1.1 耐震性		
3.0	3	3.1.2 免震・制震・制振性能		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0	3	3.2.1 再生材利用率		
3.0	3	① 躯体材料		
3.0	3	② 非構造材料		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
1.9	5	根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている		
4.7	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		
1.0	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
1.0	5	根拠等 設置電設備39年、エレベーター29年、空調機29年等		
1.0	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
1.0	5	根拠等 該当しない		
1.0	5	3.4.3 維持管理		
1.0	5	根拠等 該当しない		
1.0	5	3.4.4 バリアフリー対策		
1.0	5	根拠等 該当しない		
10.9	20	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

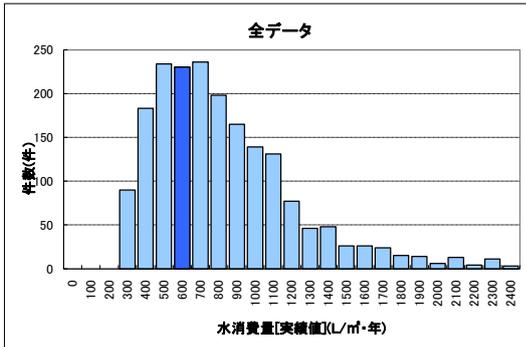
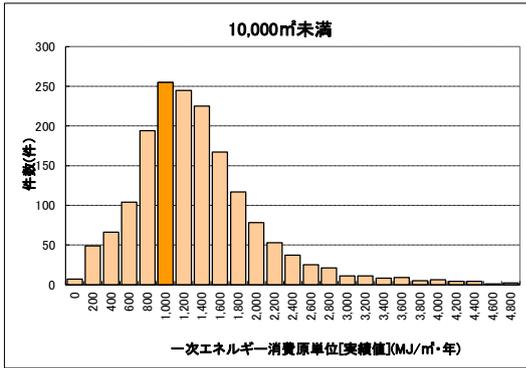
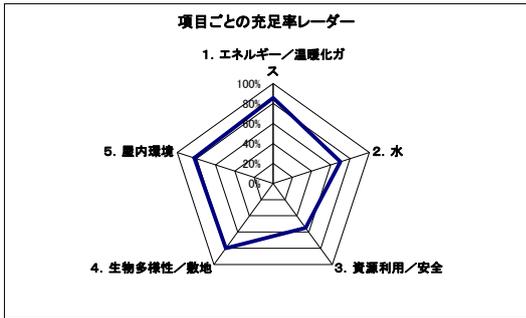
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	10	特定外来生物、未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用しない	なし	
6.0	10	根拠等 外来生物法を遵守している		
0.0	0	4.1 生物多様性の向上		
0.0	0	根拠等 保全すべき自然資源が無い		
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ラワンフィールド再生		
5.0	5	根拠等 要措置区域外		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性		
5.0	5	根拠等 「水道橋」駅(都営地下鉄)より徒歩4分		
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
5.0	5	根拠等 地震動のリスクあり。地震PMLは10%以下である。		
16.0	20	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	5	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
4.3	5	5.1 日光利用		
5.0	5	5.1.1 自然採光		
3.0	5	根拠等 開口率20%以上		
3.0	5	5.1.2 日光利用設備		
5.0	5	根拠等 該当しない		
3.0	5	5.2 自然換気性能		
3.0	5	根拠等 自然換気有効開口面積が居室面積の1/15以上		
3.0	5	5.3 眺望・視環境		
3.0	5	根拠等 天井高2.56mかつ執務者が屋外の充分な情報を得られる		
12.3	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	
		A1-A5	
		B6-B7	
		B1,B3-B5	
		C1-C4	



**環境性能の特徴**

- ・一次エネルギー消費実績値についての評価では、統計値における上位に位置する。
- ・水使用量実績値についての評価では、統計値における上位に位置する。
- ・塩ビタイルにグリーン購入法適合品を採用している。
- ・「水道橋駅」より徒歩4分となっており、交通利便性が高い。
- ・自然災害リスクが1種のみ(地震動)であり、地震PMIは10%以下である。
- ・執務室の自然採光開口率、換気開口率が高く、執務者にとって良い室内環境である。