1-4353101-1101/03

グランダ大森山王に対する

JHEP 認証［第 3 回更新］

審査レポート

2026 年 10 月

公益財団法人
日本生態系協会

グランダ大森山王に対する JHEP 認証 [第 3 回更新]
審査レポート

評価申請者

名称　ヒューリックプライベートリート投資法人（執行役員　天野　雅美）

住所　東京都中央区銀座 6-13-16

申請番号

1-4353101-1101

評価実施者

名称　公益財団法人日本生態系協会（会長　池谷 奉文）

住所　東京都豊島区西池袋 2-30-20 音羽ビル

ハビタット評価認証制度　ＪＨＥＰ

JHEP（ジェイヘップ）は、米国連邦政府が開発した HEP という環境評価手法を、当協会が日本で適用可能な形に改良し、2008 年に創設したもので、事業を実施する前よりも生物の多様性の価値が向上した取り組みを、定量的に評価、認証する日本唯一の認証制度です。

自然の生態系は現代世代及び将来世代のもっとも大切な生存基盤です。その生態系の構成要素である生物の多様性は、私たちにとって遺伝子資源としても、なくてはならない基本財産です。その生物の多様性の価値がこれまで、漠然としたイメージで取り扱われてきました。

JHEP により、「動物のすみやすさ（HSI）」、「植生の地域らしさ（VEI）」という２つの指標を用いて数値化し、事業の前後を比較することで、生物の多様性の保全や再生の効果を明確に示すことが可能となりました。本認証は世界レベルの厳しい基準によるもので、消極的な環境への“配慮”では取得困難です。それだけに、認証を取得した取り組みは、社会に大きく貢献すると共に、世界へ発信可能な事業であると言えます。

目次

Ⅰ.評価の概要 1

Ⅱ.評価区域と基準年 3

1.評価区域 3
2.基準年 4

Ⅲ.事業内容 5

1.事業の概要 5
2.緑地割合 11

Ⅳ.評価結果 12

1.保全再生目標等の設定 12
2.植栽植物等の確認（要件 3 の確認） 19
3.評価基準値の算出 20
4.事業によるハビタット得点の算出 24
5.更新年の 50 年後におけるハビタット得点（要件 2 の確認） 28
6.評価値（要件 4 の確認） 29

Ⅴ.審査結果 32

Ⅰ. 評価の概要

申請番号　1-4353101-1101

評価対象事業

名称　グランダ大森山王
所在地　東京都大田区山王 1-40-22
面積　2,606 ㎡
概要　建物・外構の維持管理

事業実施者

名称　ヒューリックプライベートリート投資法人（執行役員　天野　雅美）
住所　東京都中央区銀座 6-13-16
問合窓口　ヒューリック不動産投資顧問株式会社　リート事業部
電話番号　03-3547-8302

認証タイプ　ハビタット評価認証 ver.3.0（JHEP ver.3.0）
基準年　1999 年
申請年　2011 年
更新年　2026 年
緑化条件　*総敷地面積の 20%以上が緑地となる.*
将来における緑地割合　21.8%
目標植生　オニシバリーコナラ群集
評価種　シジュウカラ／コミスジ

評価結果

要件 2　*ハビタット得点が将来までに 8 点以上となることが見込まれる.*
50 年後のハビタット得点　11.0 点（得点範囲：0～100 点）

要件 3　*生態系被害防止外来種を使用しない.*
使用なし

要件 4　*評価対象事業で得られる、更新年から 50 年間における年平均ハビタット得点が、評価基準値以上となる.*
年平均ハビタット得点の増減　+5.9 点（得点範囲：－100～＋100 点）

認証可否　　認証可

保全タイプ　　ハビタット代償保全および向上

評価ランク　　A

総評

今回の更新認証では、敷地南側の庭園を中心に、ケヤキ、ヤマザクラ、イロハモミジ等の在来種をはじめとする中高木類が維持管理されているとして、認証更新基準を満たしていると認められました。

一方で、現地調査では一部樹木の伐採や消失、外構部における強剪定により樹高を抑えている点が課題として挙げられます。今後は計画的な補植を行うとともに、過度な強剪定を避け、中高木類を中心に樹高 8～10m まで本来の自然な樹形を維持・育成する管理方針へ見直していくことが効果的です。補植の際は、現在現地で健全に生育している在来樹種を中心に選定することで、高い定着率や管理コストの低減を図りつつ、生物多様性保全ならびに評価値のさらなる向上が期待できます。

多様な自然環境の再生と気候変動への対策が最大の課題となっている現在、本事業は当該地域の生態系ネットワークの拠点としてさらに重要性が増し、自然と共存する美しいまちづくりの先進事例となっています。世界的に ESG 経営や SDGs、ネイチャーポジティブ実現に向けた取組みが求められる現代、持続可能な経済・社会の実現に向け、企業の果たすべき役割は、かつてないほど注目されています。今後も生物の多様性を重視した取組みが継続、発展されていくことが期待されます。

ガイドライン

ハビタット評価認証制度　考え方と基準 ver.3.0

評価認証機関

公益財団法人日本生態系協会
電話番号　03-5951-0244
認証日　2011 年 10 月 19 日
更新日　2026 年 10 月 19 日
有効期限　2031 年 10 月 18 日
認証番号　1-4353101-1101/03

Ⅱ. 評価区域と基準年

1.評価区域

東京都大田区山王 1-40-22 に位置し、評価区域の面積は 2,606 ㎡である（下図の赤色部）。

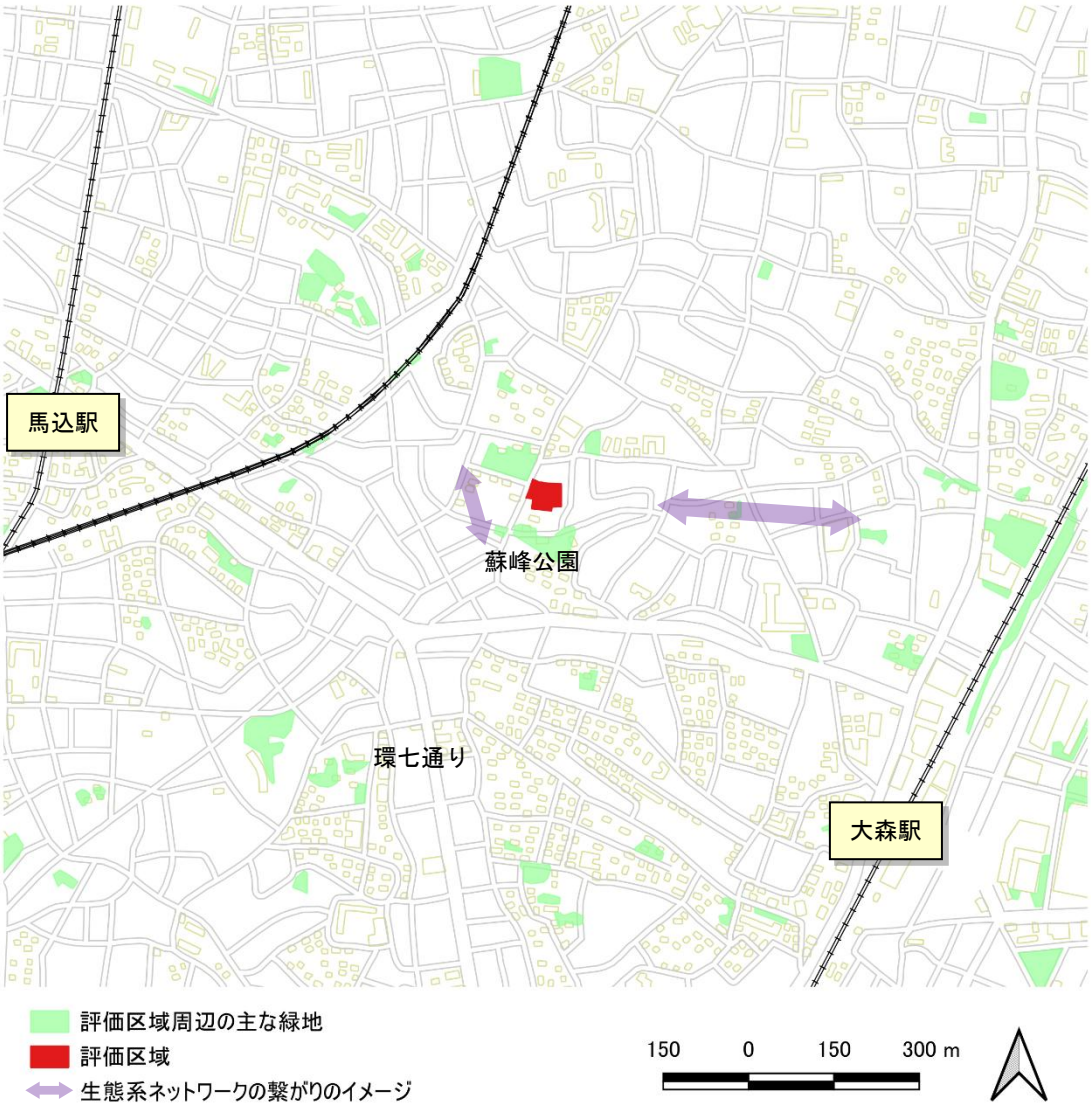


図. 評価区域

（国土地理院発行の基盤地図情報 25000 および国土数値情報をもとに作成）

2.基準年

基準年は、土地取得年である 1999 年とする。

Ⅲ. 事業内容

1.事業の概要

対象地は、JR 大森駅から北西約 800m に位置する。1999 年にヒューリック株式会社が土地を取得する以前は、共同住宅として管理されてきた。ヒューリック株式会社により同物件が取得された後も同じ用途で利用されてきたが、下記の通り、2010 年から 2011 年にかけて、有料老人ホーム「グランダ大森山王」への建て替えが行われた。また 2023 年に、ヒューリックプライベートリート投資法人への所有者変更が行われた。

「グランダ大森山王」の外構部には、樹木や草花が新たに植栽されている。「和」をデザインのコンセプトとし、入居者にとって気持ちの安らぐ空間づくりが意図されている。樹木は、主に南側と西側に配置され、外来種、園芸種、在来種が混在している。また、南側中央には、ケヤキ、ヤマザクラ、イロハモミジなど、在来種の高木類からなる庭園を設けている。

一律に整枝・剪定を行うのではなく、中高木類を中心に樹高 8～10m まで成長させていくという方針を設け、植栽管理にあたっている。

名称	グランダ大森山王
敷地面積	2,606 ㎡
建物面積	1,102 ㎡
延床面積	2,955 ㎡
構造	鉄筋コンクリート造 地上 3 階・地下 1 階建て
用途	有料老人ホーム
着工	2010 年 6 月
竣工	2011 年 2 月
環境対策	雨水貯留槽の設置による雨水再利用、CASBEE　A ランク相当



図. グランダ大森山王の外観（2026 年 9 月撮影）



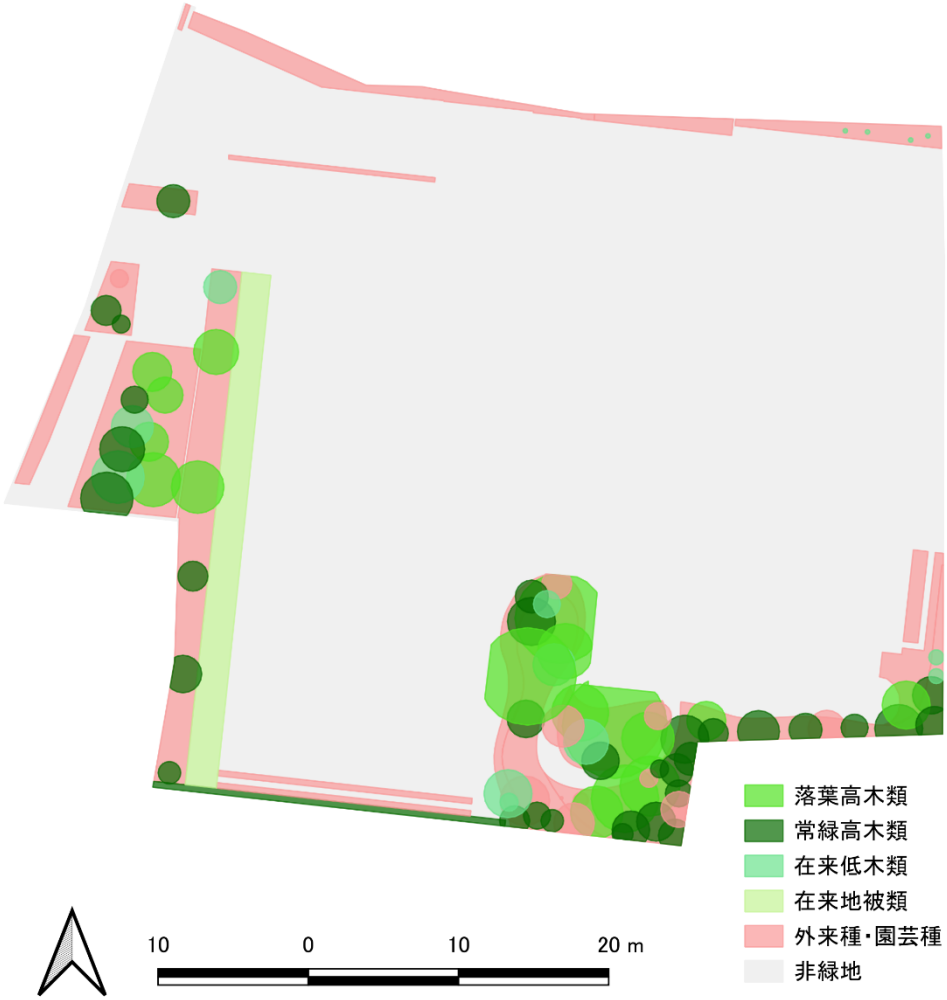
図. 在来種の中高木類を配置した庭園（2026 年 9 月撮影）



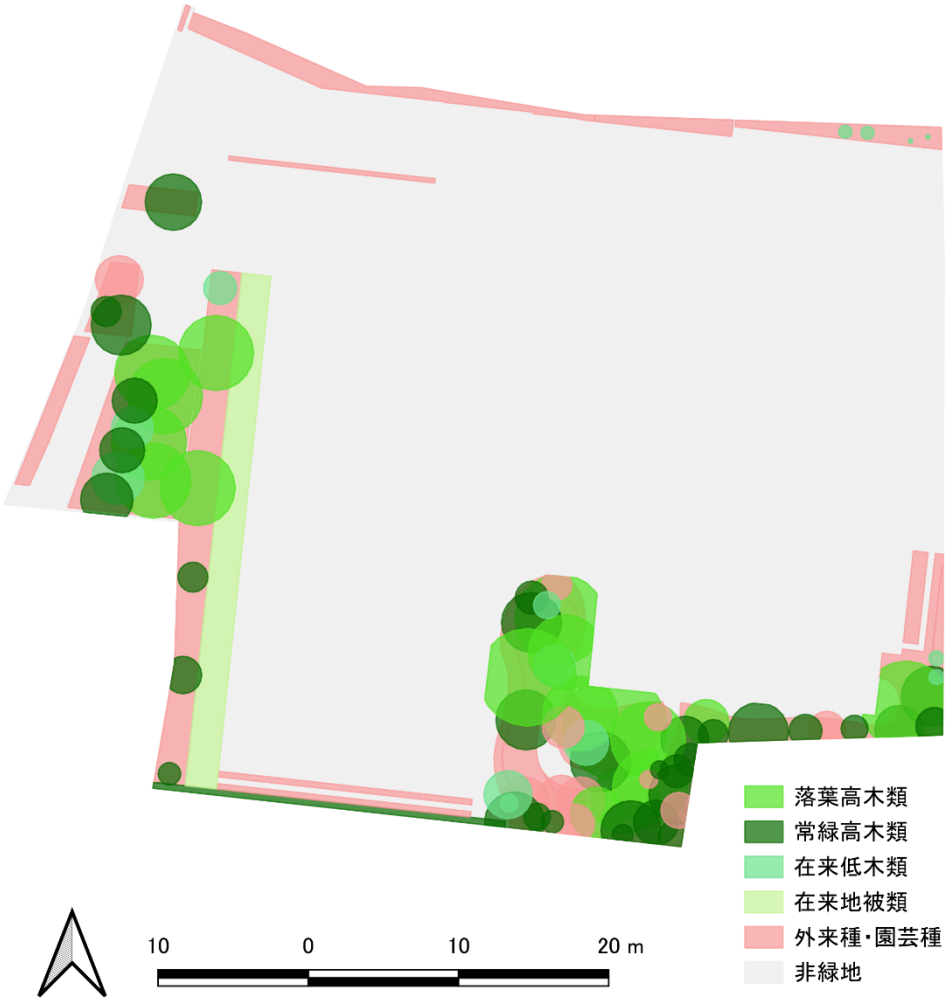
図. 入居者に緑豊かな環境を提供する空間づくり（2026 年 9 月撮影）



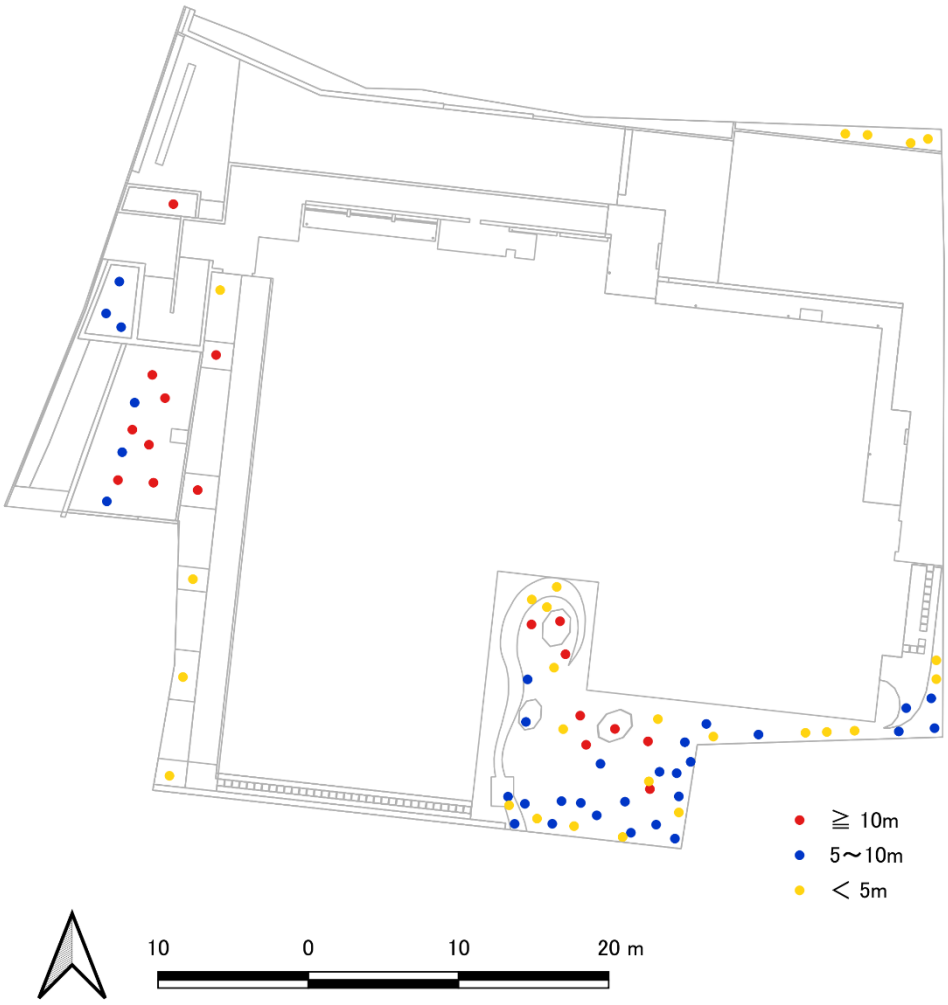
図.「和」をデザインのコンセプトとした植栽（2026 年 9 月撮影）



図．2026 年（更新年）における植生等の分布



図．2076 年（更新年の 50 年後）における植生等の分布



図．管理上予定している将来樹高

2.緑地割合

JHEP の定義に従った当該評価区域の緑地割合は 21.8%であり、JHEP 認証に関する緑化条件は満たされている。

Ⅳ. 評価結果

1.保全再生目標等の設定

1-1.保全再生目標

植生については、評価対象地において成立しうる自然植生の系列に基づいた自然植生の保全・再生を目標とする。動物に関しては、評価区域の立地条件および設定された目標植生に生息し、希少性や固有性、栄養段階などの高い種や人為影響を受けやすい種などを中心として保全を図ることを目標とする。

1-2.基準年の状況

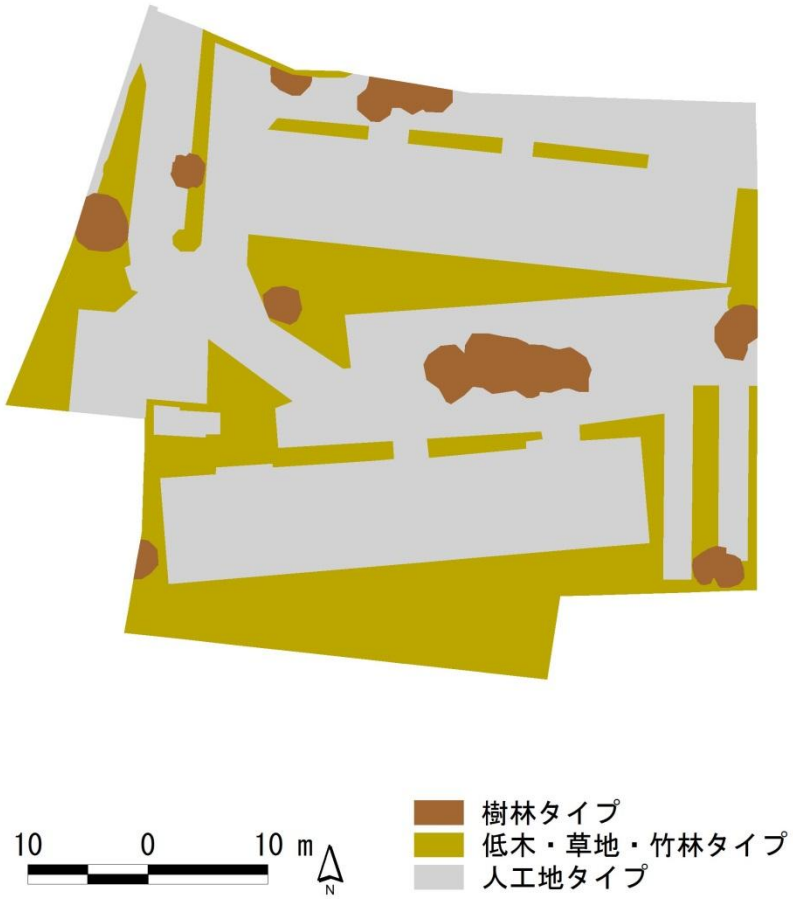
基準年（1999 年）から過去 30 年間（1969 年～1999 年）のハビタットの状況を、複数年代の空中写真を用いて把握した。

空中写真の判読の結果、1969 年から 1999 年に至るまで、建築物の配置に大きな変化は確認されなかった。1975 年と 1989 年の空中写真からは、外構部に若干の中高木が確認された。1997 年以降は、敷地中央に駐車場が新設された。また、これまで土が剥き出しになっていた場所に、芝生と思われる草地の広がりが確認された。

1-3.環境タイプの分布状況

JHEP では「環境タイプ」という概念を設けている。環境タイプは、ランクの高い順に「1．湿性環境、樹林」－「2．低木・草地・竹林」－「3．人工地」と定義している。対象地内を環境タイプで区分し、単位区画ごとに、原則として基準年以前の 30 年間と初回申請年以前の 30 年間が重なる期間（環境タイプ設定期間）における環境タイプの変遷を確認する。その期間で最も高いランクの環境タイプを、その単位区画における基準年以前の環境タイプとしている。

1-2 における空中写真の判読の結果、各年代とも、環境タイプ 1 から 3 のタイプが確認された。基準年以前で最も高い環境タイプの面積割合は、樹林タイプ 1（樹林）が 8.0%、樹林タイプ 2（低木・草地・竹林）が 28.8%、環境タイプ 3（人工地）が 63.2%であった。



図．基準年以前における環境タイプの分布

1-4.自然植生の遷移系列

対象地を含む当該地域の地形や気候条件から、自然植生に至る遷移系列について整理した。

大田区は、秩父山麓に端を発する武蔵野台地の東南端に位置する。この台地には多くの谷と丘が複雑に入り組み、変化に富んだ地形を生み出している。山王地区は、大田区北部の武蔵野台地から低地へと移行する境界域に位置している。対象地の集水域は多摩川水系であり、標高 20m 前後に立地している。

関東地方のこうした条件下における自然植生は、ヤブコウジースダジイ群集と判断される。ヤブコウジースダジイ群集は、関東地方の代表的な常緑広葉樹林で、土壌が浅く、比較的乾燥した立地の斜面部や尾根部に成立する（宮脇(編) 1986*）。高木層にスダジイが優占し、斜面上部ではウラジロガシ、アカガシ、アラカシなどが混生する。

関東南部の沿岸域を中心に分布するコナラ林は、オニシバリーコナラ群集に分類される。関東低地帯に多くみられるクヌギーコナラ群集に比べて気候的に温暖で、ローム層の影響の少ない立地に成立する二次林で、ヤブコウジースダジイ群集の林を伐採した跡に成立すると考えられる。対象地域はクヌギーコナラ群集との境界領域にあたると思われるが、昨今の気候変動、都市気候の影響からも、より温暖な条件下で成立するオニシバリーコナラ群集の適性が高いと推定される。

クサイチゴータラノキ群集は、常緑広葉樹林域の先駆的二次林であり、タラノキ、クサギ、ネムノキなどの陽樹によって構成される低木～高木の樹林である。伐採跡地や林縁など、上記樹林と草原などを空間的につなぐ位置に成立することが多い植物群落である。

チガヤーススキ群落は、チガヤとススキを主な構成種に持つ暖温帯の二次草原である。この群集は、上記樹林タイプの成立する環境下で、年 1 回以上の刈り取りや火入れといった人為的攪乱により、樹林化が妨げられている場合に成立する。人為的攪乱の程度により、高さ 50cm 程度でチガヤ主体のものから、高さ 2m に達し、ほぼススキが優占するものまで、様々な相観タイプを含んでいる。

* 宮脇昭（編）（1986）日本植生誌 7 関東．至文堂，東京．

以上を下表に整理した。

表. 自然植生に至る遷移系列の推定

遷移段階	群集名	環境タイプ
極相林	ヤブコウジースダジイ群集	樹林タイプ
二次林	オニシバリーコナラ群集	
先駆的二次林	クサイチゴータラノキ群集	低木・草地・竹林タイプ
二次草原	アズマネザサーススキ群集 チガヤーススキ群落	

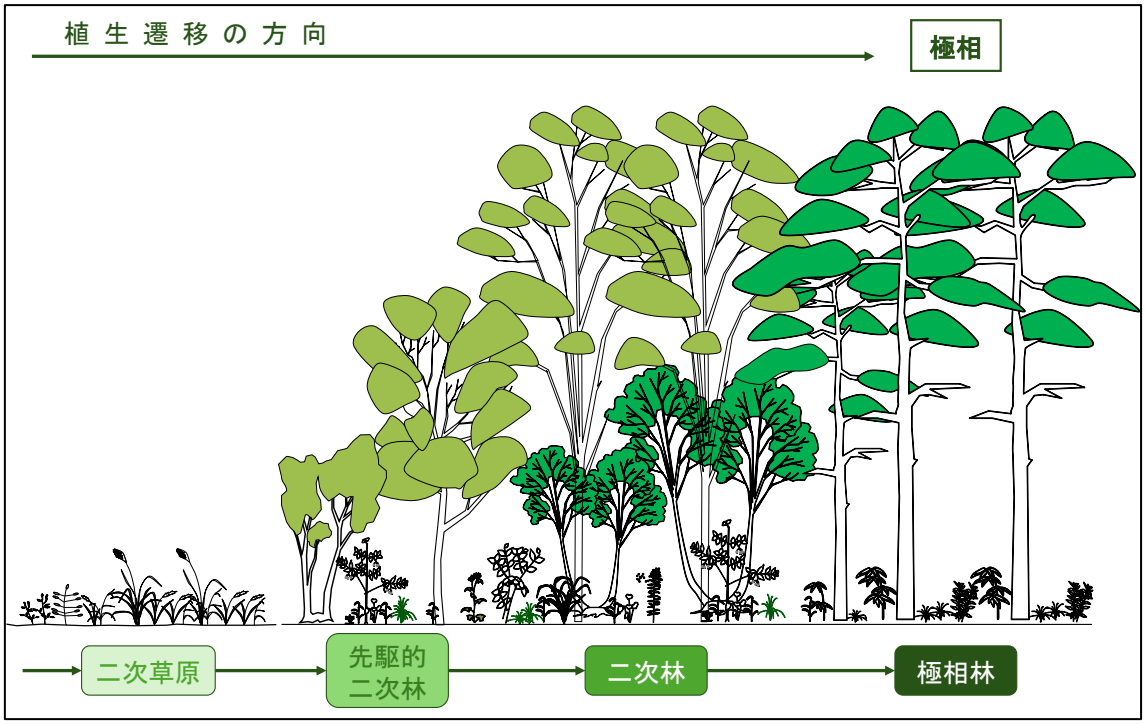


図. 目標植生の遷移段階イメージ

1-5.目標植生

環境タイプの分析より、本事業において目標とする植生群集と面積は、樹林タイプとしてオニシバリーコナラ群集を 959 ㎡と設定した。残りは、建物や駐車場などの非緑地である。

目標植生の分布を下図に示した。

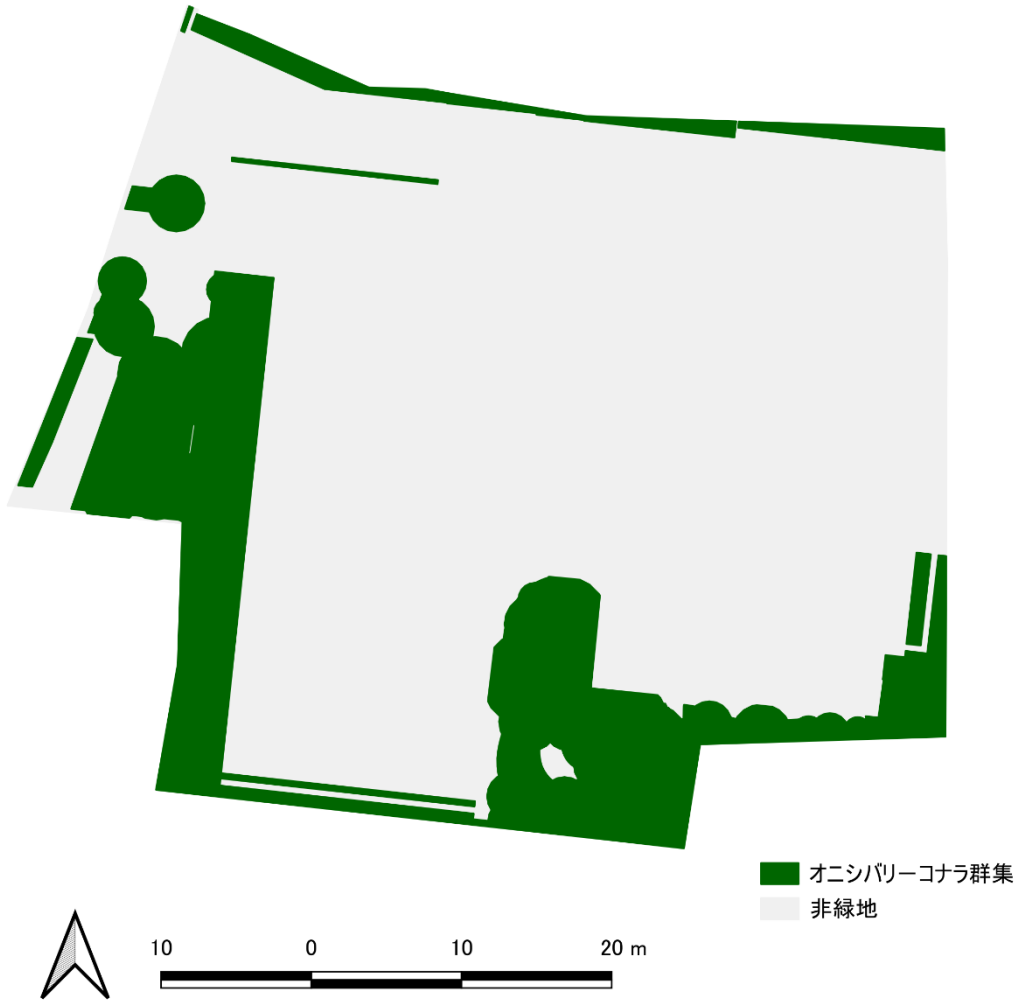
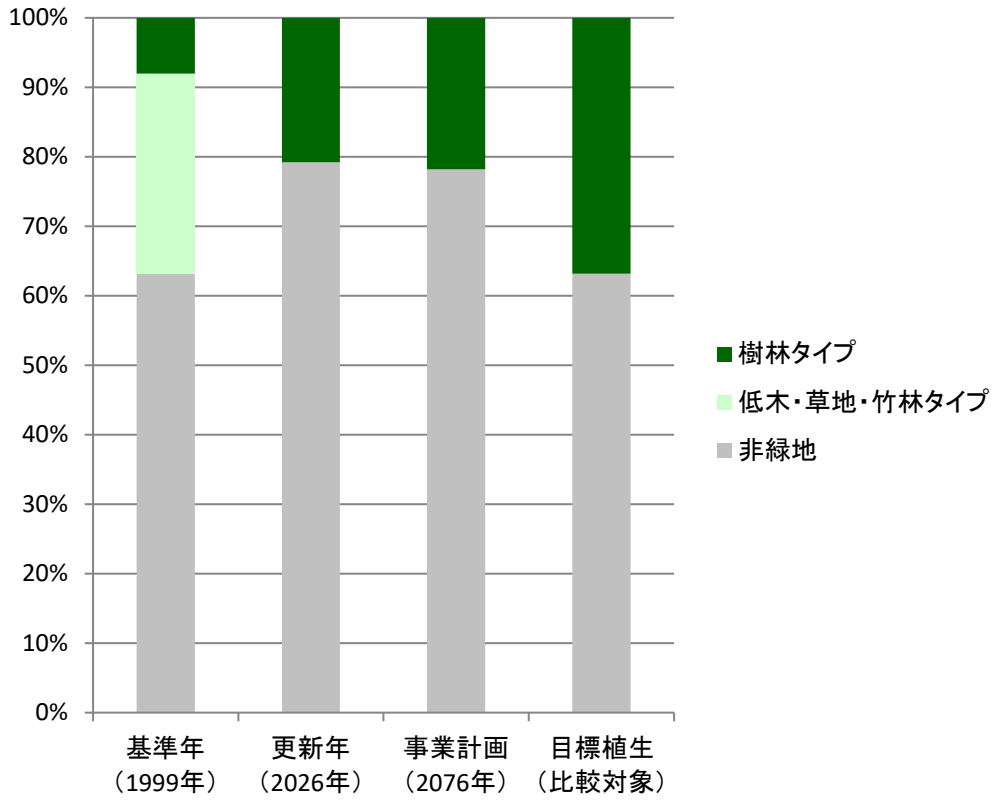


図. VEI 算出のための目標植生の分布

基準年と事業計画および設定された目標のそれぞれにおける環境タイプの面積割合を下図に示した。



図．環境タイプの面積割合

1-6.評価種の選定

（1）選定プロセス

対象地における現況の植生および目標植生は、基本的に樹林タイプであることから、主な利用ハビタットが樹林である動物種を評価種とした。また、効率的に分析を進めるため、HSI モデルがすでに開発されている種、または十分な生態情報が存在する種を対象とした。その結果、鳥類、昆虫類（チョウ類）から選定することとした。

本事業の規模は約 2,600 ㎡であり、対応する行動圏クラスは 1～2 となる。鳥類と昆虫類（チョウ類）それぞれの中から、この行動圏クラスに該当する動物種を抽出した。

（2）選定結果

樹林の評価種としては、哺乳類のニホンリス、鳥類のシロハラとシジュウカラ、昆虫類（チョウ類）のコミスジが選定された。

<u>シジュウカラ</u>

本種は、低山帯から低地、樹林の多い公園や人家など、幅広い環境に生息する。都市域や工場地帯などにおいても比較的生息の可能性が高く、市民がさえずりを耳にする機会が多いと考えられる。昆虫類や液果などを食べる。



<u>コミスジ</u>

平地から低山地の林縁、またそれらが近接する緑の多い市街地で見られる。緑被量との相関が強く、スギやヒノキの人工林よりも広葉樹林を好むなど、良質な樹林の指標となりうる。



2.植栽植物等の確認（要件３の確認）

本事業において植栽された植物種について、審査実施時点における生態系被害防止外来種リスト掲載種との照合を行い、同リストの掲載種が含まれないことを確認した。

3.評価基準値の算出

3-1.方法

評価基準値は、基準年（1999 年）から過去 30 年の間では、過去 30 年間におけるハビタット得点の平均値の方が、基準年の値よりも高いことが分かった。このため、過去 30 年間の平均値を 50 年間累積した値を採用した。

1-2 における空中写真判読の結果、対象地における VEI（植生評価指数、植生の地域らしさ）および HSI（ハビタット評価指数、動物評価種のすみやすさ）を、以下のように推定した。

（1）VEI

1-2 で判読した空中写真をもとに、植生を GIS データ化した。VEI の算出手順に従って、植生データを VEI に変換した（植生が存在しない区域の VEI は 0 点とした）。

（2）HSI

3-1（1）で作成した植生データを、高さ（高木、亜高木、低木、地被）および葉の形状（広葉樹、針葉樹）の観点から整理した。それぞれの被度については、当協会が独自に取得したデータを参考にし、高木と亜高木については、HC1～2 層に該当する被覆部の被度を 80%、HC3～4 層に該当する被覆部の被度を 40%、低木については、HC3 層に該当する被覆部の被度を 80%、HC4 層に該当する被覆部の被度を 40%、地被については、HC4 層の被度を 80%とした。（ただし、芝草地は HC4 層の被度を 100%とした）

ハビタット変数をそれぞれの HSI モデルに入力し、HSI を求めた。得られた HSI を該当する環境タイプの面積比率で割った値を「該当する環境タイプにおける HSI（HSI*hab*）」とした。HSI*hab* に 100 を乗じた値を「該当する環境タイプにおけるハビタット得点（HS*hab*）」とし、HS*hab* に該当する環境タイプの面積比率を乗じたものを「ハビタット得点（HS）」とした。

3-2.結果

評価種および植生ごとに、過去 30 年間におけるハビタット得点の平均値を 50 年間延長したものを下図に示した。

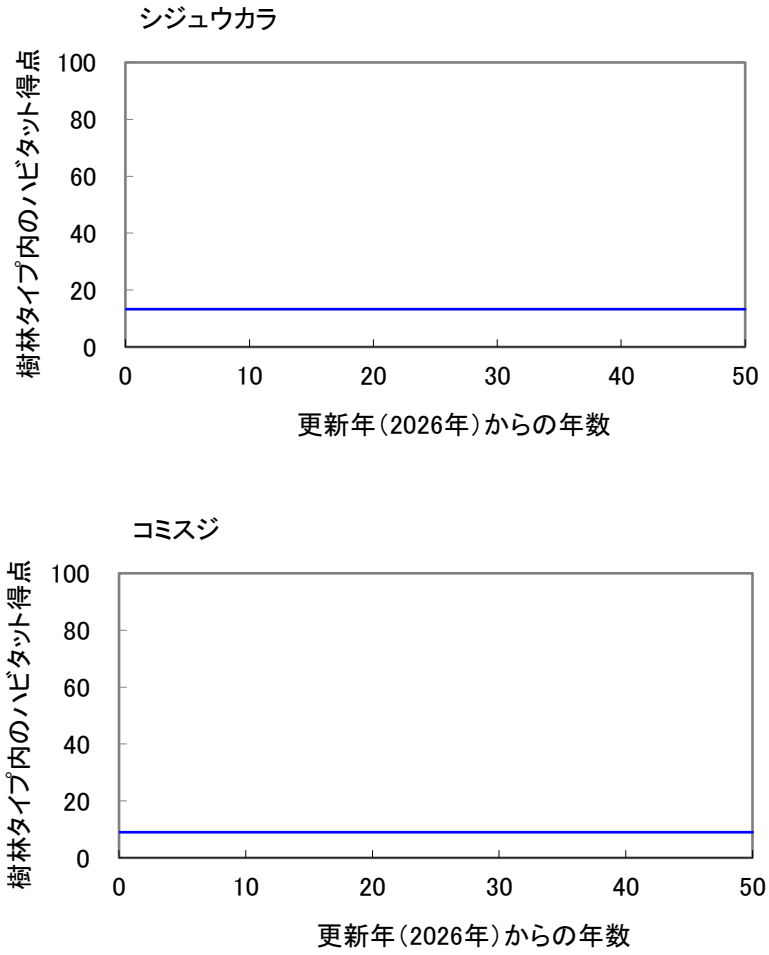


図. 評価種ごとの評価基準値

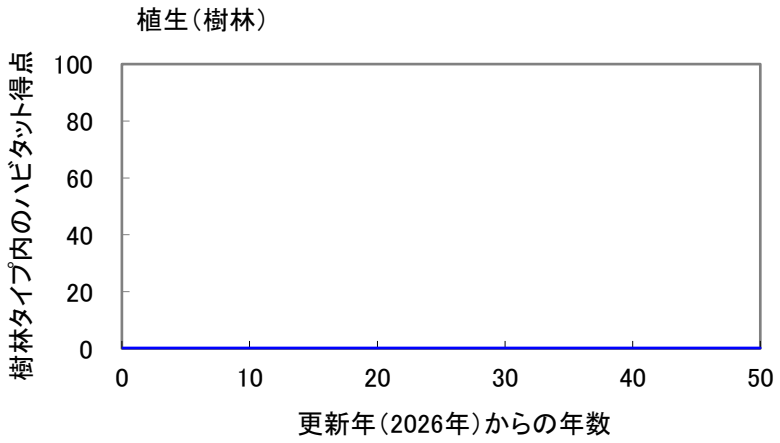


図. 植生の評価基準値

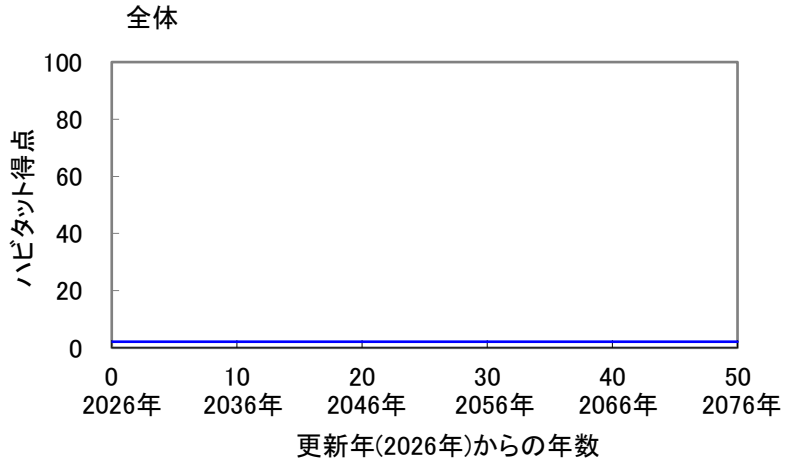


図. 全体での評価基準値

評価基準値を下表に示した。

表．評価基準値

目標環境タイプ	面積比率	分類群	評価種	環境タイプ内の 年平均ハビタット得点	年平均 ハビタット得点*
樹林	0.368	動物	シジュウカラ	13.3	4.9
			コミスジ	9.1	3.3
			動物平均 F1	11.2	4.1
		植生 F2		0.3	0.1
		樹林の平均 F = (F1+F2)/2		5.7	2.1
非緑地	0.632			0.0	0.0
全体					2.1

＊環境タイプ内の年平均ハビタット得点に目標環境タイプの面積比率を乗じた値

4.事業によるハビタット得点の算出

4-1.方法

樹木の管理予定としては、一律に整枝・剪定を行うのではなく、中高木類を中心に樹高 8～10m まで成長させていくものとしている。

各植栽木の樹高および樹冠半径を、樹木の成長モデルから予測した。その結果、対象地の植栽木は、2076 年（更新年の 50 年後）においても、管理上予定している最大樹高に至る成長途中にあると予測された。

以上より、2026 年（更新年)、2076 年（更新年の 50 年 後）の 2 時点の VEI および HSI を算出した。

（1）VEI

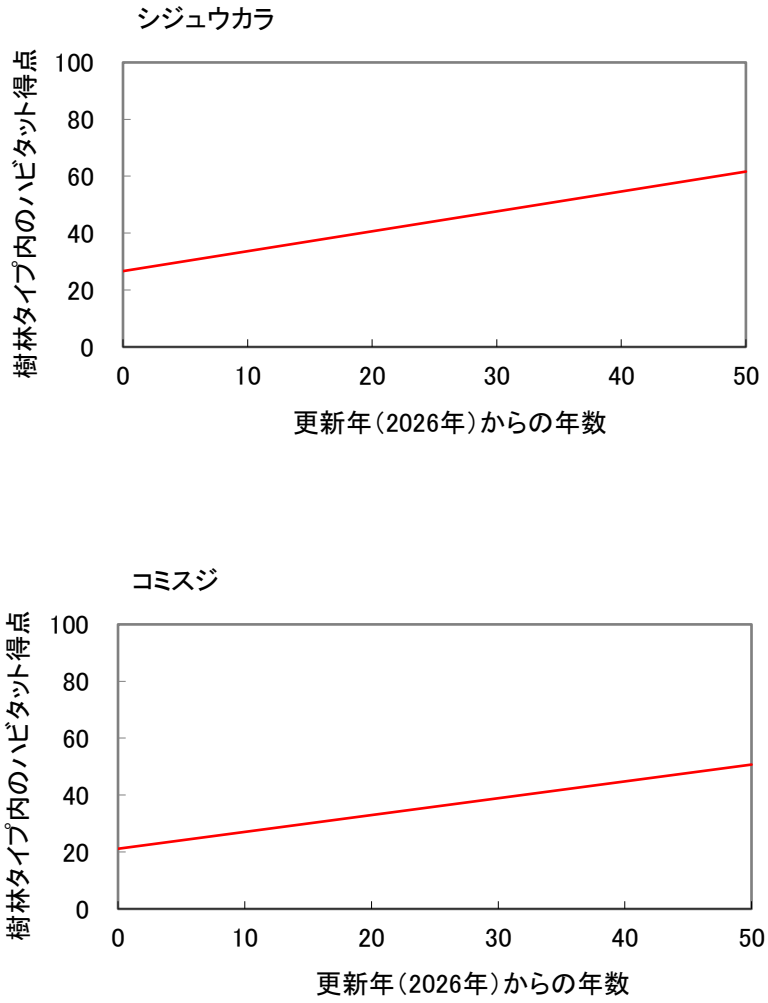
B1～K 層に該当する植物種ごとの被度割合を算出し、VEI を求めた。評価区域全体の VEI は、相観植生ごとの VEI を面積で加重平均して求めた（植生が存在しない区域の VEI は 0 点とした)。

（2）HSI

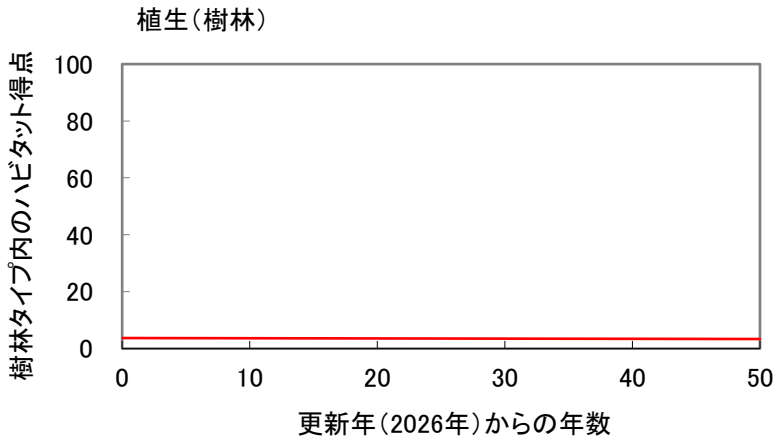
各樹種の樹冠および地被類や低木類の植え込みを GIS 上に図化し、HC1～HC4 層の各階層における被覆割合を算出した。階層ごとの植物被度は、当協会が独自に取得したデータを参考に被覆割合の 80%とした。ただし、低木・地被類の HC3 層の被度については、植栽区画ごとに植物高 0.5m 以上の植栽被覆割合の 80%とし、芝草地は HC４層の被度を 100%とした。

4-2.結果

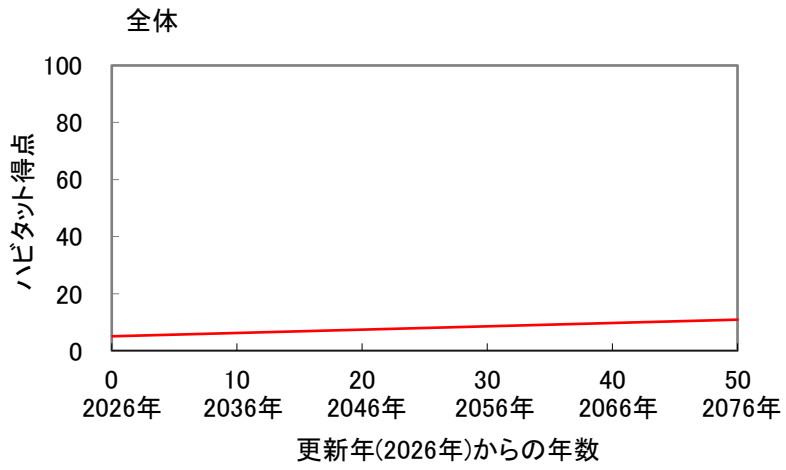
得られた HSI と VEI に 100 を乗じて、各時期におけるハビタット得点を求めた。その推移を下図に示した。



図．事業により得られる評価種ごとのハビタット得点の推移



図．事業により得られる植生ごとのハビタット得点の推移



図．事業により得られる全体でのハビタット得点の推移

本事業により得られると予想された年平均ハビタット得点を下表に示した。

表．事業により得られる年平均ハビタット得点

目標環境タイプ	面積比率	分類群	評価種	環境タイプ内の年平均ハビタット得点	年平均ハビタット得点*
樹林	0.368	動物	シジュウカラ	44.1	16.2
			コミスジ	35.9	13.2
			動物平均 F1	40.0	14.7
		植生 F2		3.5	1.3
		樹林の平均 F = (F1+F2)/2		21.8	8.0
非緑地	0.632			0.0	0.0
全体					8.0

＊環境タイプ内の年平均ハビタット得点に目標環境タイプの面積比率を乗じた値

5.更新年の 50 年後におけるハビタット得点（要件 2 の確認）

更新年（2026 年）の 50 年後における HSI と VEI に 100 を乗じて、各評価種と植生のハビタット得点を求め、下表に整理した。

表．50 年後のハビタット得点

目標環境タイプ	面積比率	分類群	評価種	環境タイプ内のハビタット得点	ハビタット得点*
樹林	0.368	動物	シジュウカラ	61.6	22.7
			コミスジ	50.7	18.7
			動物平均 F1	56.1	20.7
		植生 F2		3.4	1.2
		樹林の平均 F = (F1+F2)/2		29.8	11.0
非緑地	0.632			0.0	0.0
全体					11.0

＊環境タイプ内のハビタット得点に目標環境タイプの面積比率を乗じた値

6.評価値（要件４の確認）

４で求めた事業により得られる年平均ハビタット得点から、３で求めた評価基準値を引くと、評価値は以下の通りとなった。

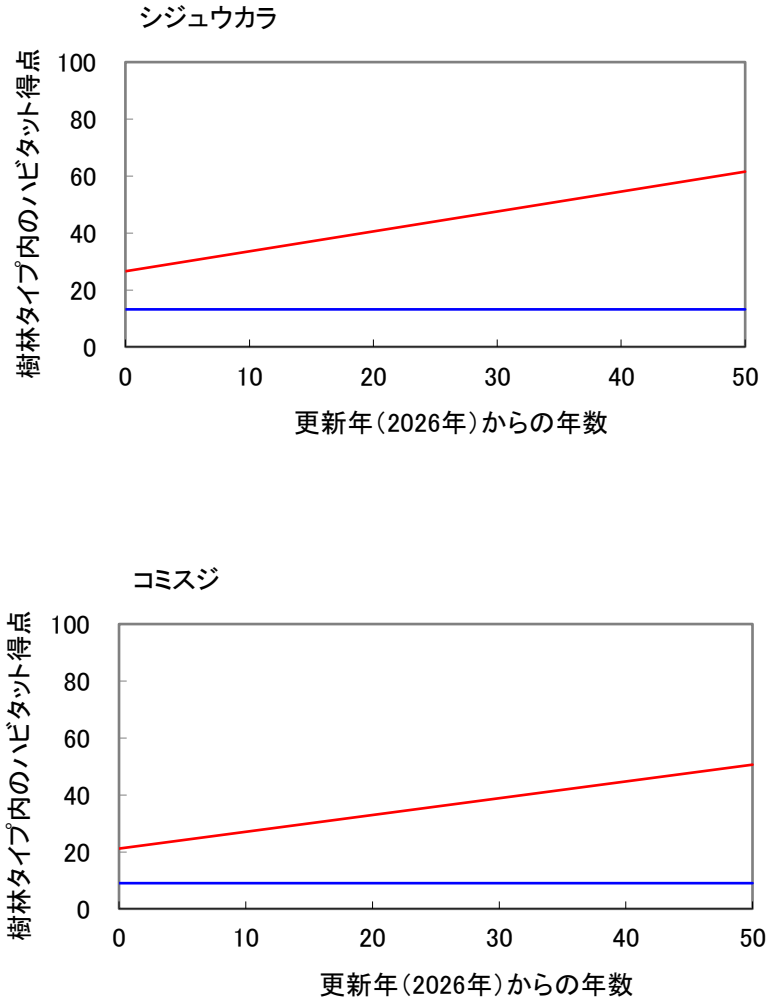
表．評価結果

目標環境タイプ	面積比率	分類群	評価種	評価値*
樹林	0.368	動物	シジュウカラ	+11.3
			コミスジ	+9.9
			動物平均 F1	+10.6
		植生 F2		+1.2
		樹林の平均 F = (F1+F2)/2		+5.9
非緑地	0.632			0.0
全体				+5.9

＊事業により得られる年平均ハビタット得点から評価基準値を引いた値

＊表の値には小数点第2以下の数値が反映されています

評価種および植生ごとに、評価基準値（青色）とハビタット得点（赤線）の推移を下図に示した。



図．評価種ごとの評価基準値とハビタット得点の推移

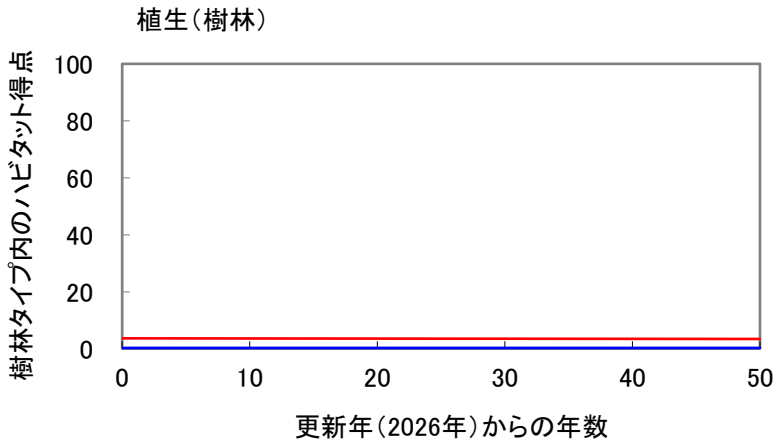


図. 植生の評価基準値とハビタット得点の推移

全体における評価基準値（青線）とハビタット得点（赤線）の推移を下図に示した。

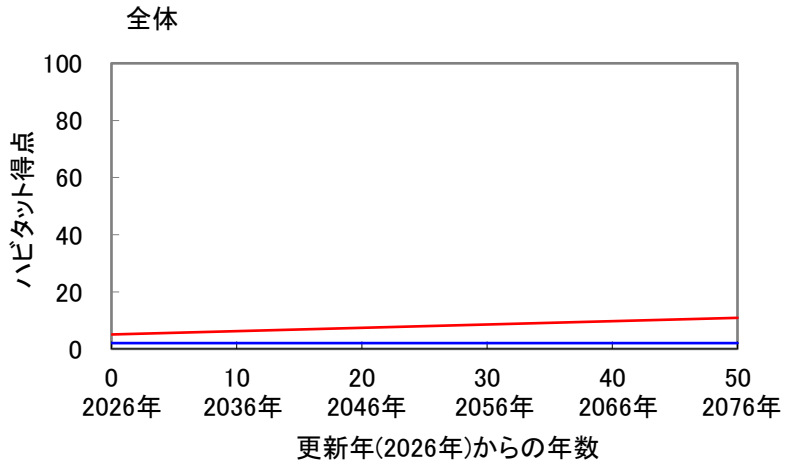


図. 全体での評価基準値とハビタット得点の推移

Ⅴ. 審査結果

Ⅳ章の結果に従い、認証要件ごとの結果を以下に整理する。

要件 2（ハビタットの質要件）

ハビタット得点が将来までに 8 点以上となることが見込まれる．なお、条件によっては、他のサイトにおいて得られた評価値の一部またはすべてを、評価対象事業に移転すること（オフサイト代償）で、本要件を満たすことも可能である.

申請年（2026 年）の 50 年後におけるハビタット得点は 11.0 点と予測された。このため、本事業は要件 2 を満たすものと認める。

要件 3（外来種要件）

生態系被害防止外来種を使用しない.

本事業において植栽された植物種について、審査実施時点における生態系被害防止外来種リスト掲載種との照合を行い、同リストの掲載種が含まれないことを確認した。
このため、本事業は要件 3 を満たすものと認める。

要件 4（更新要件）

事業で得られる年平均ハビタット得点が評価基準値以上となる．なお、ここで得られた年平均ハビタット得点を前回認証時の年平均ハビタット得点から引いた値は 10 以下である必要がある.

本事業により得られる年平均ハビタット得点は、評価基準値を 5.9 点上回った。また、本事業により得られる年平均ハビタット得点 8.0 点を前回認証時の年平均ハビタット得点 9.0 点から引いた値は 10 以下となった。このため、本事業は要件 4 を満たすものと認める。

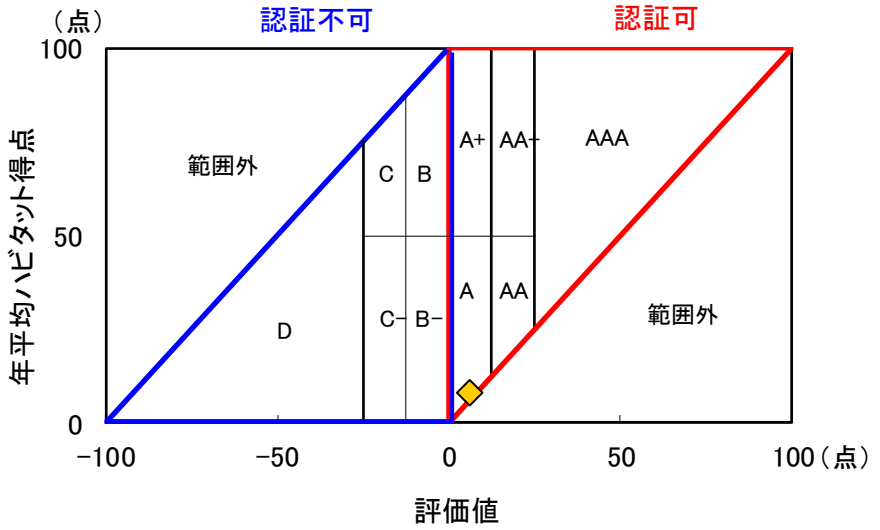
認証の可否と認証種別および評価ランク

以上より、本申請事業は認証要件をすべてクリアし、JHEP 認証事業に該当することを認める。保全タイプと評価ランクは以下の通りである。

認証可否　　認証可

保全タイプ　ハビタット代償保全および向上

評価ランク　A



図．本事業の評価ランク

※本事業は、横軸（評価値）が 5.9 点、縦軸（年平均ハビタット得点）が 8.0 点となる座標に位置する．このため、評価ランクは A に相当する．

グランダ大森山王に対する
JHEP 認証[第 3 回更新]
審査レポート

2026 年 10 月発行
編集　公益財団法人日本生態系協会
発行　公益財団法人日本生態系協会
〒171-0021
東京都豊島区西池袋 2-30-20 音羽ビル
電話　03-5951-0244
URL　www.ecosys.or.jp/

＊禁無断転載・複製
© (公財)日本生態系協会 2026