

建物概要					
建物名称	日比谷フォートタワー	敷地面積	7,689 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区	建築面積	4,548 m ²	評価の実施日	2023年11月14日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	105,609.21 m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	事務所	評価対象面積 (95,850.79)		不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2021年6月21日	階数	地下2階、地上27F	確認日	
直近の大規模改修実施年月		構造	S造一部SRC造、RC造	確認者	
		平均居住人員	7,000 人	不動産評価員番号	
		年間使用時間	3,740 時間/年		

評価結果					
89.4 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	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					

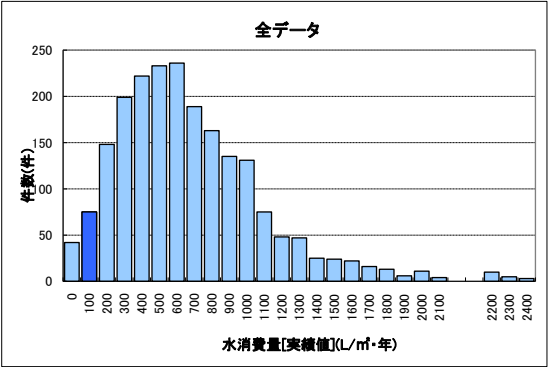
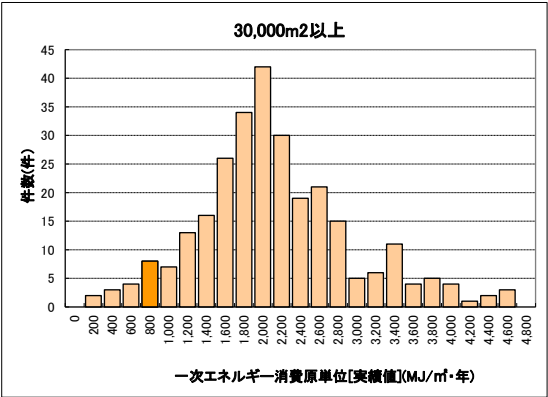
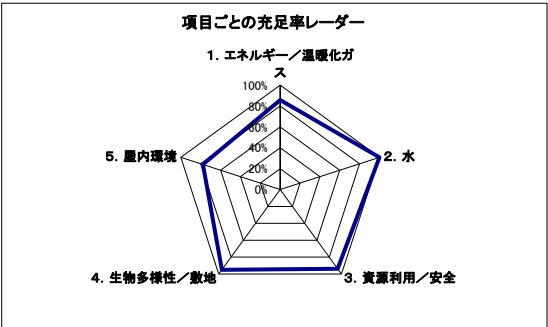
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価 適合	最大加 点1	必須項目	指標 (※は参考値)	評価値	
1.0	1	根拠等 :省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実 施、運用管理体制構築、テナント共同での省エネの取組み	一次エネルギー(目標値)	948	MJ/m ² ・年
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=BEI=0.76	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)		kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 直近1年間(2022年9月～2023年8月)の実績値 二次エネルギー=一次エネルギー/0.76 CO2排出係数:0.376 東京電力エナジーパートナー	一次エネルギー(実績値)	957.1	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	98.1	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	36.9	kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない		
1.4 自然エネルギー		根拠等 太陽光発電システムによる供給電量/最大使用電力<1%未満	利用率	0.6	%
30.0	35	合計			

2. 水					
評価 適合	最大加 点5	必須項目	指標	評価値	
5.0	5	根拠等 :目標設定、モニタリング、運用管理体制 目標値の設定、モニタリング実施、運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	114.8	L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	323.3	L/m ² ・年
		根拠等 水使用量算定シートによる、一部参照値による			
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	116.0	L/m ² ・年
		根拠等 直近1年間(2022年9月～2023年8月)の実績値月			
10.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価 適合	最大加 点5	必須項目	指標	評価値	
5.0	5	根拠等 :新耐震基準への適合またはIS値、II値 2021年竣工、新耐震基準準拠	なし		
5.0		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		
		3.1.1 耐震性			
		根拠等 損傷制御設計が行われている			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 制震ダンパーを採用しているが、損傷制御設計に該当			
5.0	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		
		① 躯体材料	高炉セメント		
		② 非構造材料	再生クラッシュランRC-40、ビニル床、タイルカーペット	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
5.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
		3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等 長期保全計画書による	経過年数+今後の想定耐用年数	89	年
3.7	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	4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 変電室25+ホースセン発電機15+エアハンドリングユニット空調20+受水槽(FRP)25+ポンプ類20	更新年数の平均値	21	年
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等 1)、2)、4)取組み	自給率向上の取組数	3	項目
3.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等 2)、3)、4)、5)、7)取組み	維持管理に関する取組数	8	ポイント
4.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 バリアフリー新法の建築物移動円滑化基準を満たしている			
18.7	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価 適合	最大加 点10	必須項目	指標	評価値	
10.0	10	根拠等 :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 自ら導入していない	なし		
4.2対象外の時は点数を倍)		4.1 生物多様性の向上			
0.0	0	根拠等 1)保全すべき自然資源なし、2)、4)、5)取組み	②取組表による場合のポイント	4	ポイント
[対策不要は対象外]		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 要措置区域対象外	なし		
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 JRI山手線内幸町駅より徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
4.0	5	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		
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 【液状化】地盤強化、【地震動】PML10%未満	リスクの合計数	2	種類
19.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価 適合	最大加 点15	必須項目	指標	評価値	
4.6	5	根拠等 :建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 建築物環境衛生管理基準の準拠	なし		
5.0		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 事務室6の一部 20%≤【開口率】	開口率	34.3	%
4.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等 ハイスайдライトと同等の効果を持つ大型建具の設置	昼光利用設備	1	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等 窓が開閉不可能な状態であつ、自然換気有効開口が無い	自然換気有効開口面積		m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等 全ての執務者が十分な屋外の情報を得られる窓を設置	天井高	2.7	m以上
11.6	15	合計			



環境性能の特徴

【エネルギー／温室化ガス】

- ・地域冷暖房の採用により上位の環境性能を有する。
- ・物件に存する太陽光発電システムによって一部電力供給を受けている。

【水】：中水の利用により最上位の環境性能を有する。

【資源利用／安全】

- ・耐震性においては損傷制御設計が行われており、制振ダンパーも有する。
- ・建築には再生材も利用されており高い環境性能を有する。
- ・長期保全計画を定めており、超長期の耐用年数を有する。

【生物多様性／敷地】

- ・生物多様性の向上のため、緑化計画書、管理方針、作業工程が定められている。
- ・日比谷・霞ヶ関・虎ノ門・新橋エリアの中心に位置し、山手線全111駅の70%にあたる78駅に乗り換えなしでアクセス可能。地下2階で周辺ビルとの接続通路により内幸町駅と霞ヶ関駅に直結し交通利便性が高い。

【屋内環境】：ハイサイドライトと同等の効果を持つ大型建具の設置により、昼光利用が可能。