

建物概要
建物名称: 東京ミッドタウン日比谷
建設地: 東京都千代田区
用途地域: 商業地域、防火地域
建物用途: 事務所、店舗
竣工年月: 2018/2/1
直近の大規模改修実施年月:
敷地面積: 10,702 m²
建築面積: 8,652 m²
延床面積: 166,589.41 m²
階数: 地上35階地下4階
構造: S造、一部RC造
平均居住人員: 8,500 人
年間使用時間: 3,000 時間/年
評価の段階: 運用段階評価
評価の実施日: 2025年3月1日
作成者: 日建設計総合研究所 坂井友香
不動産評価員番号: ふ-001390-28
確認日:
確認者:
不動産評価員番号:

評価結果
93.3 /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
ポイント是小数点第1位までの表示とする
ホールライフカーボンの評価
評価しない
取組項目数: A1-A5 B6-B6 B1,B3-B5 C1-C4

1. エネルギー/温暖化ガス
評価 最大加点点
適合 1.0 加点点 1
25.0 25
5.0 5
0 5
4.0 5
35.0 35 合計
指標 (\*は参考値)
評価値
必須項目: 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
根拠等: 省エネ基準達成、目標設定、モニタリング実施、運用管理体制構築(エネルギー削減にテナントと共同で取組み)
1.1 使用・排出原単位(計算値)
根拠等: <実績値評価>2023/11~2024/10
C/S=1251.7/2526=0.496<0.6
一次エネルギー(目標値) 1,239 MJ/m²・年
一次エネルギー(計画値) 1,251.7 MJ/m²・年
二次エネルギー(\*) 128.2 kWh/m²・年
GHG排出量(\*) 56.9 kg-CO2eq/m²・年
1.2 使用・排出原単位(実績値)
根拠等: 1,251.7MJ/m² <レベル5基準1,669MJ/m²
・一次エネ換算: 電気9.76、都市ガス45
・二次エネ換算: 一次エネ÷9.76
・CO2換算: 電気0.457、都市ガス2.05
一次エネルギー(実績値) 1,251.7 MJ/m²・年
二次エネルギー(\*) 128.2 kWh/m²・年
GHG排出量(\*) 56.9 kg-CO2eq/m²・年
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(間接利用)
根拠等: 屋上に太陽光発電設備設置
利用率 1.0 %

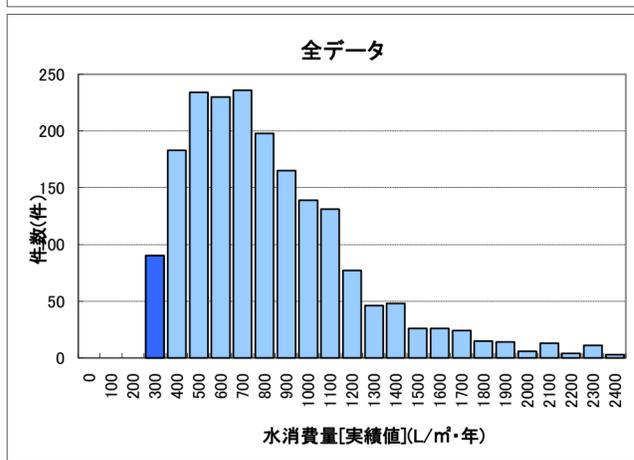
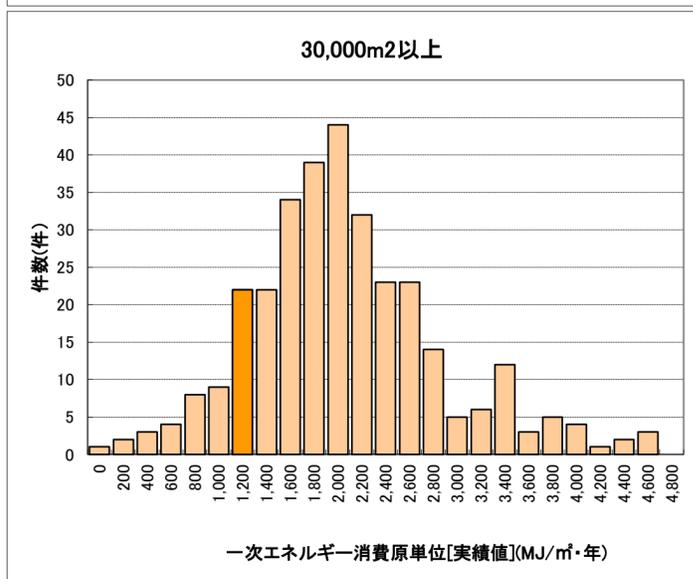
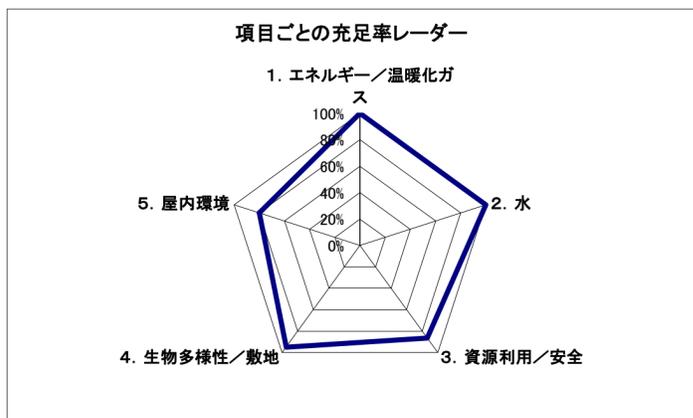
2. 水
評価 最大加点点
適合 5.0 5
0 5
5.0 5
10.0 10 合計
指標
評価値
必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制
根拠等: 目標設定、モニタリング実施
2.1 水使用量(計算値)
根拠等: 水計算ソフトより算出<レベル5基準490L/m²
水使用量(目標値) 353.8 L/m²・年
水使用量(計画値) 206.8 L/m²・年
2.2 水使用量(仕様評価) 評価しない
2.3 水使用量(実績値)
根拠等: 実績値<<レベル5基準490L/m²
水使用量(実績値) 357.4 L/m²・年

3. 資源利用/安全
評価 最大加点点
適合 5.0 5
5.0
4.5 5
5.0
4.0
3.0 5
4.8 5
4.2
17.3 20 合計
指標
評価値
必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値
根拠等: 新耐震基準適合
3.1 高耐震・免震等
3.1.1 耐震性
根拠等: 時刻歴応答解析において入力値1.5倍
3.1.2 免震・制震・制振性能
根拠等: 高性能オイルタンパによるスーパージョイント
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 躯体材料: 高炉セメントC種(マスコンクリート)
② 非構造材料: ビニル床シート・カーベットの2種に採用
リサイクル材品目数(非構造材) 2 品目
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: 建築基準法適合
経過年数+今後の想定耐用年数 85 年
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 主要設備機器の更新必要間隔
根拠等: 高圧受電盤・変圧器・発電機・消火ポンプ30年、ボイラー・給水式冷温水機・外気処理空調和機・送風機・揚水ポンプ・受水槽25年、パッケージ空調機・高置水槽・各種ポンプ20年、ビル用マルチエアコン・雑排水ポンプ15年
更新年数の平均値 24 年
3.4.2 設備(電力等)の自給率向上
根拠等: (1),(2),(3),(4),(5)
自給率向上の取組数 5 項目
3.4.3 維持管理
根拠等: (1),(2),(3),(4),(5),(6),(7)
維持管理に関する取組数 7 ポイント
3.4.4 バリアフリー対策
根拠等: 誘導基準の認定、ユニバーサルデザイン計画あり

4. 生物多様性/敷地
評価 最大加点点
適合 10.0 10
0.0 0
5.0 5
5.0
4.0 5
19.0 20 合計
指標
評価値
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: 外来生物等について自ら導入していない
4.1 生物多様性の向上
根拠等: (1)(3)(5)
②取組表による場合のポイント数 3 ポイント
4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生
根拠等: 要措置区域にない
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: 地下鉄駅に直通
鉄道駅またはバス停からの距離 5 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
4.4 自然災害リスク対策
根拠等: 該当するリスクは2点で、水害(洪水・内水)、地震動。対策あり。
リスクの合計数 2 種類

5. 屋内環境
評価 最大加点点
適合 4.0 5
4.0
4.0
3.0 5
5.0 5
12.0 15 合計
指標
評価値
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: 湿度、CO2濃度に不適合箇所があるが、結果に応じて空調の湿度設定等を変更し対応している。
5.1 昼光利用
5.1.1 自然採光
5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3
開口率 19.1 %
5.1.2 昼光利用設備
根拠等: 基準階全体で計算
5.2 自然換気性能
根拠等: エントランス吹抜け
日光利用設備 1 種類
5.3 眺望・視環境
根拠等: 窓開閉不可能、自然換気開口はなく、機械換気設備による換気
自然換気有効開口面積 0.0 m²
根拠等: 基準階天井高2.9mかつ窓が設置
天井高 2.9 m以上

6. ホールライフカーボンの評価【任意】
評価 最大(加点点なし)
5
↑評価しない場合は空欄
指標
評価値
取組数 A1-A5 B6-B6 B1,B3-B5 C1-C4
項目 項目 項目 項目



**環境性能の特徴**

- ・エネルギー使用状況を毎月定量的に確認・管理し、ビル設備運用の見直しを適宜実施
- ・高性能外装材や高効率地域冷暖房からの熱供給等による省エネ性を確保
- ・スーパー制御構造やガスコージェネレーション設備等の導入によりBCP性能向上
- ・大規模な緑化空間を整備し、日比谷公園との緑の連続性に配慮

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	東京ミッドタウン日比谷	敷地面積	10,702 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都千代田区	建築面積	8,652 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2025年3月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	22655.54 m <sup>2</sup>	作成者	日建設計総合研究所 坂井友香
建物用途	事務所、店舗	階数	地上7階地下1階	不動産評価員番号	ふ-001390-28
竣工年月	2018年2月1日	構造	S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	常勤540人、来場47,000人	確認者	
		年間使用日数	365日/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	
89.5 /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-B6	C1-C4

1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	1.0	必須項目	: 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)	4,316 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	根拠等	: 省エネ基準達成、目標設定、モニタリング実施、運用管理体制構築(エネルギー削減にテナントと共同で取組み)	一次エネルギー(計画値)	4,360.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
4.3	5	1.1 使用・排出原単位(計算値)	<業態別の実績値評価>2023/11~2024/10	二次エネルギー(*)	446.7 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	: 各業態の実績値と統計値比較による点数→各点数を各面積による加重平均(①店舗スコア表の利用)	GHG排出量(*)	195.6 kg-CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ・年
		1.2 使用・排出原単位(実績値)	<業態別の実績値評価>2023/11~2024/10	一次エネルギー(実績値)	4,360.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	: 各業態の実績値のレベル評価→各点数を各面積により加重平均(①店舗スコア表の利用)	二次エネルギー(*)	446.7 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	GHG排出量(*)	195.6 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		%
33.3	35	根拠等	利用なし		
		合計			

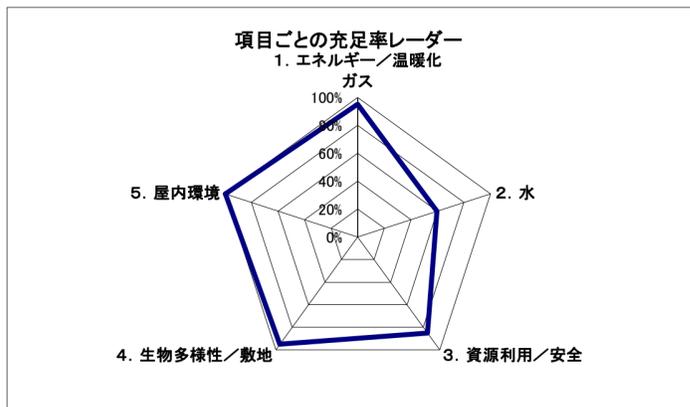
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	3.0	必須項目	: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	4,852.0 L/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	根拠等	: 目標設定、モニタリング実施	水使用量(計画値)	5,729.7 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)			
		根拠等	: 店舗水計算ソフトにより		
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	<業態別の実績値評価>2023/11~2024/10	水使用量(実績値)	4,901.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	: 各業態の実績値のレベル評価→各点数を各面積により加重平均(①店舗スコア表の利用)		
6.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	5.0	必須項目	: 新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
5.0	5	根拠等	: 新耐震基準適合		
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	時刻歴応答解析において入力値1.5倍		
		3.1.2 免震・制震・制振性能	高性能オイルダンパによるスーパージョイント		
8.5	10	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		
5.0		① 躯体材料	高炉セメントC種(マスコックリート)	リサイクル材目数(非構造材)	2 品目
4.0		② 非構造材料	ビニル床シート・カーベットの2種に採用		
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	店舗から排出されるゴミの計量、資源化など	取組数	8 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数		
		根拠等	: 建築基準法適合	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	85 年
4.8	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		更新年数の平均値	24 年
4.2		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	高圧受電盤・変圧器・発電機・消火ポンプ30年、ボイラー・給水式冷温水機・外気処理空調機・送風機・揚水ポンプ・受水槽25年、パッケージ空調機・高置水槽・各種ポンプ20年、ビル用マルチエアコン・雑排水ポンプ15年	自給率向上の取組数	5 項目
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	1),2),3),4),5)	維持管理に関する取組数	7 ポイント
5.0		3.4.3 維持管理	1),2),3),4),5),6),7)		
5.0		3.4.4 バリアフリー対策	誘導基準の認定、ユニバーサルデザイン計画あり		
5.0		合計			
21.3	25				

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	10.0	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	なし	
10.0	10	根拠等	: 外来生物等について自ら導入していない		
4.2(対象外の時は点数を倍)		4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数		3 ポイント
0.0	0	根拠等	: 1) 3) 5)		
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	要措置区域にない		
5.0		根拠等	: 要措置区域にない		
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	地下鉄駅に直通	鉄道駅またはバス停からの距離	5 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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	該当するリスクは2点で、水害(洪水・内水)、地震動。対策あり。	リスクの合計数	2 種類
		根拠等	: 誘導基準の認定、ユニバーサルデザイン計画あり		
19.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	3.9	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	なし	
3.9	4	根拠等	: 湿度、CO2濃度に不適合箇所があるが、結果に応じて空調の湿度設定等を変更し対処している。		
4.0		5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1 自然採光	開口率		%
		根拠等	: 物販:22%、飲食:19%、コンビニ:0%		
		5.1.2 屋光利用設備	1-3Fアトリウムにハイサイドライト	屋光利用設備	1 種類
		根拠等	: ※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。		
4.0	4	5.2 自然換気性能	物販・飲食:開口あり、屋外テラスあり		
		根拠等	: 物販・飲食:開口あり、屋外テラスあり		
2.0	2	5.3 眺望・視環境	物販・飲食:3.2mかつ窓有、コンビニ:3.8mかつ窓有	天井高	3.2 m以上
		根拠等	: 物販・飲食:3.2mかつ窓有、コンビニ:3.8mかつ窓有		
9.9	10	合計			

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]		指標		評価値	
評価	最大(加点なし)	指標		評価値	
5		取組数	A1-A5		項目
↑評価しない場合は空欄			B6-B6		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目



**環境性能の特徴**

- ・エネルギー使用状況を毎月定量的に確認・管理し、ビル設備運用の見直しを適宜実施
- ・高性能外装材や高効率地域冷暖房からの熱供給等による省エネ性を確保
- ・スーパー制振構造やガスコージェネレーション設備等の導入によりBCP性能向上
- ・大規模な緑化空間を整備し、日比谷公園との緑の連続性に配慮