

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	世界貿易センタービルディング南館	敷地面積	21,007.17 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区浜松町2-4-1	建築面積	18,724.46 m ²	評価の実施日	2025年5月9日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	95,239.38 m ²	作成者	村田 有里子
建物用途	事務所	階数	地上39階 地下3階	不動産評価員番号	ふ-000987-26
竣工年月	2021年3月	構造	RC・SRC・S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	11,904 人	確認者	
		年間使用時間	8,760 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	
84.1 /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	最大加点	指標	評価値
適合	1.0	省エネルギー(目標値)	868.7 MJ/m ² ・年
1.0	1	省エネ基準適合。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	
22.0	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	二次エネルギー(*) kWh/m ² ・年
		BEI=0.72 (省エネ計画書)	GHG排出量(*) kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値) MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*) kWh/m ² ・年
		2024/1-2024/12実績値	GHG排出量(*) kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.429として算出	
0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率
		根拠等	自然エネルギー1%未満
31.0	35	合計	

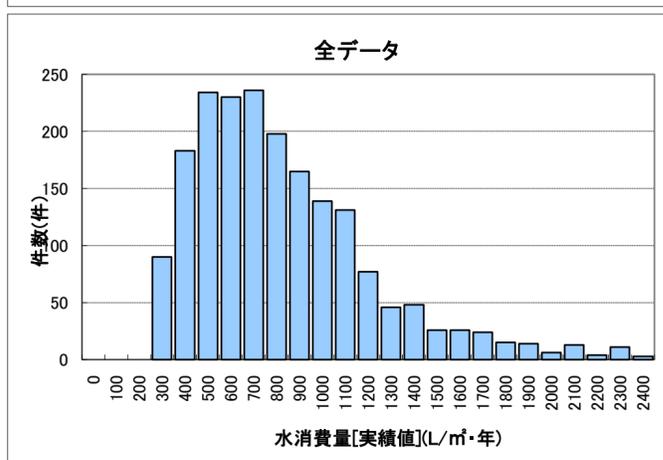
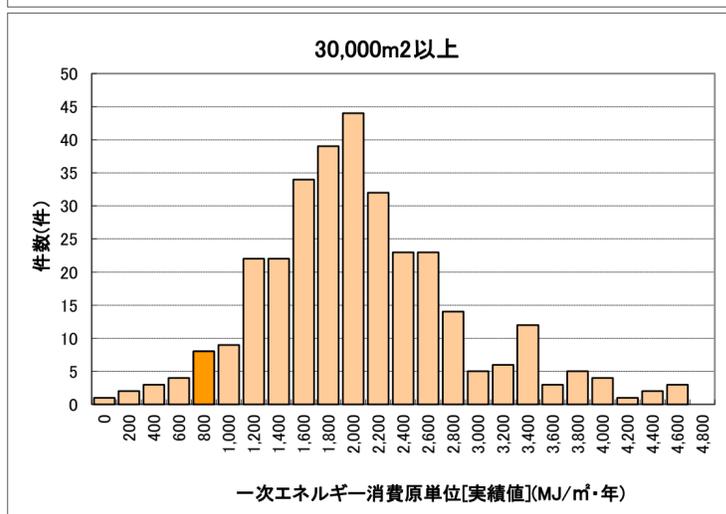
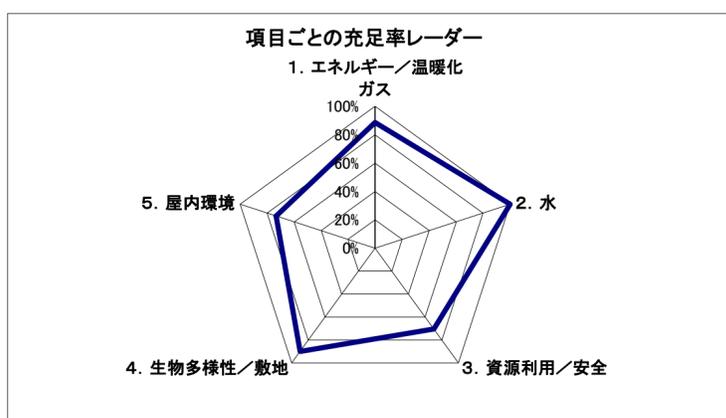
2. 水		指標	
評価	最大加点	指標	評価値
適合	5.0	水使用量(目標値)	263.0 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値) L/m ² ・年
		根拠等	279.0 L/m ² ・年
		目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値) L/m ² ・年
		根拠等	263.0 L/m ² ・年
10.0	10	合計	

3. 資源利用/安全		指標	
評価	最大加点	指標	評価値
適合	5.0	3.1 高耐震・免震等	なし
5.0	5	3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価
5.0		根拠等	2021年築、新耐震基準に適合
		3.1.2 免震・制震・制振性能	
		根拠等	損傷制御設計が行われている
2.0	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
3.0		① 躯体材料	導入なし
1.0		② 非構造材料	導入なし
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない
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
4.3		根拠等	品確法の等級2相当
		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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値
		根拠等	変電30、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調20、エレベーターユニット15
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数
		根拠等	1),2),4)について取り組み
		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数
		根拠等	2),3),4),5)について取り組み
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	基準を満たしていない
14.1	20	合計	

4. 生物多様性/敷地		指標	
評価	最大加点	指標	評価値
適合	10.0	4.1 生物多様性の向上	なし
10.0	10	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント数
		根拠等	1),2),3)について取り組み
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性	なし
		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
		根拠等	JR山手線 浜松町駅から徒歩1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	評価しない
5.0		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数
		根拠等	水害・液状化・津波・地震動リスクに該当するがいずれも対策あり
3.0	5	合計	4 種類
18.0	20	合計	

5. 屋内環境		指標	
評価	最大加点	指標	評価値
適合	4.0	5.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3
4.0	5	5.1.1 自然採光	開口率
		根拠等	開口率計算
		5.1.2 星光利用設備	星光利用設備
		根拠等	ハイサイドライト
4.0		5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積
		根拠等	機械換気
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高
		根拠等	天井高2.8m、窓あり
4.0	5	合計	18.9 %
11.0	15	合計	1 種類
		合計	m ²
		合計	2.7 m以上

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]		指標	
評価	最大(加点なし)	取組数	評価値
5		A1-A5	項目
		B6-B7	項目
		B1,B3-B5	項目
		C1-C4	項目
↑評価しない場合は空欄			



環境性能の特徴

BEI=0.72で省エネ性能が高く、運用においても省エネ・節水が実践されている
 損傷制御設計かつ制震装置が導入された高耐震建物
 生物多様性につき、複数の在来種の導入等積極的取組みあり
 JR駅至近の利便性