

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	芝2丁目大広ビル	敷地面積	1,309 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	1,103 m ²	評価の実施日	2025年10月5日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	9590.5 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	事務所	階数	地下1F、地上8F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2002年10月24日	構造	SRC造	確認日	2026年1月26日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	1,000 人	確認者	若山 香保
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001182-27

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
71.5 /100 (得点 / 満点)	合計	評価しない	
S ランク: ★★★★★	≧ 78	取組項目数: A1-A5	B1,B3-B5
A ランク: ★★★★★	≧ 66	B6-B6	C1-C4
B+ランク: ★★★★★	≧ 60		
B ランク: ★★★★★	≧ 50		

1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)	評価値
評価	最大加点点	必須項目	
適合	1.0	根拠等	
21.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(目標値) 1,300 MJ/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(計画値) 1,313.5 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 134.6 kWh/m ² ・年 GHG排出量(*) 57.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	一次エネルギー(実績値) 1,313.5 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 134.6 kWh/m ² ・年 GHG排出量(*) 57.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
29.0	35	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率 %

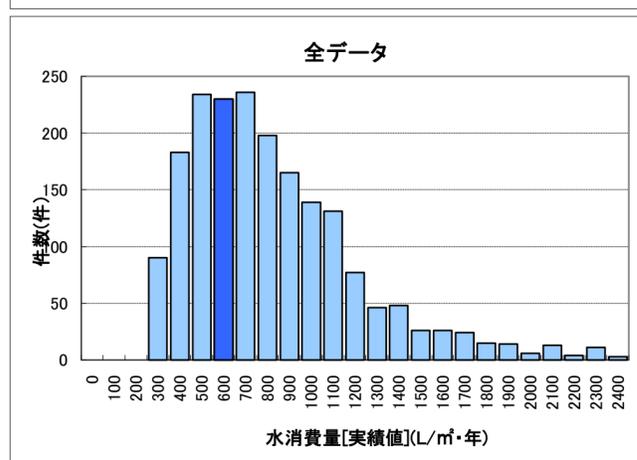
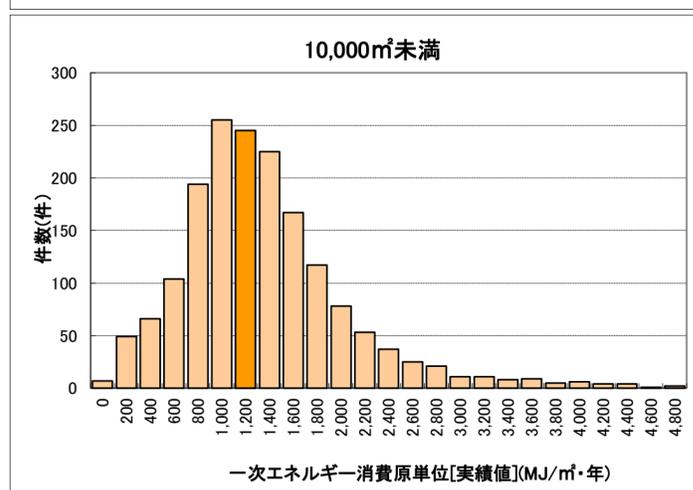
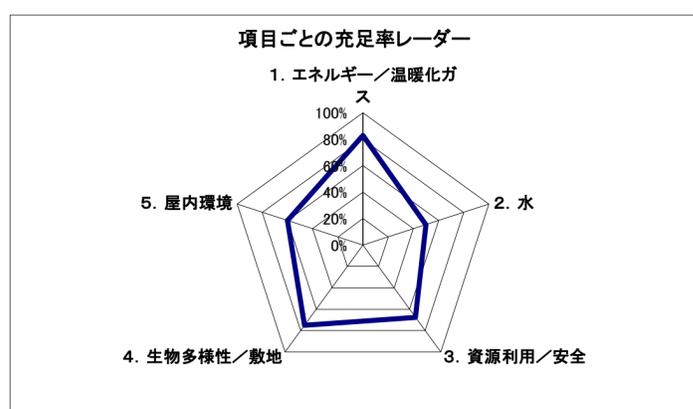
2. 水		指標	評価値
評価	最大加点点	必須項目	
適合	1.0	根拠等	
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値) 596.2 L/m ² ・年
5.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値) 1,421.0 L/m ² ・年
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値) 602.2 L/m ² ・年

3. 資源利用/安全		指標	評価値
評価	最大加点点	必須項目	
適合	3.0	根拠等	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし
3.0	5	3.1.1 耐震性	
5.0	5	3.1.2 免震・制震・制振性能	
5.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	
3.0	5	3.2.1 再生材利用率	リサイクル材品目数(非構造材) 3 品目
2.5	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	
4.0	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 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均
1.0	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 23 年
2.0	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	自給率向上の取組数 項目
3.0	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	維持管理に関する取組数 5 ポイント
3.0	5	3.4.3 維持管理	
13.5	20	3.4.4 バリアフリー対策	

4. 生物多様性/敷地		指標	評価値
評価	最大加点点	必須項目	
適合	8.0	根拠等	
0.0	0	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 2 ポイント
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	
2.0	5	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 8 分圏内
15.0	20	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数 3 種類

5. 屋内環境		指標	評価値
評価	最大加点点	必須項目	
適合	4.0	根拠等	
4.0	5	5.1 屋光利用	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 18.2 %
4.0	5	5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備 1 種類
1.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高 2.7 m以上
9.0	15	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(加点点なし)	取組数	
↑評価しない場合は空欄	5	A1-A5	項目
		B6-B7	項目
		B1,B3-B5	項目
		C1-C4	項目



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用量の実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・構造・非構造材料でのリサイクル材利用率が高く、再生材利用に配慮されている。
- ・維持管理への対策がなされている。
- ・徒歩8分圏内に交通公共機関があり利便性が高い。