

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	JR恵比寿ビル(事務所部分)	敷地面積	17,676 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区恵比寿南1-5-5	建築面積	12,813 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2026年1月30日
用途地域	商業地域(防火) 第一種住居地域(準防火)	延床面積(評価対象分)	25,882.747 m <sup>2</sup>	作成者	野川 亜矢子
建物用途	事務所	階数	地上15階	不動産評価員番号	ふ-001153-27
竣工年月	1997年9月17日	構造	S造、一部SRC造	確認日	2026年2月18日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	2,000 人	確認者	成田 まゆみ
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000924-31

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
70.2 /100 (得点 / 満点)	合計	評価しない	
S ランク:★★★★★	≥ 78	取組項目数: A1-A5	
A ランク:★★★★	≥ 66	B6-B7	
B+ランク:★★★	≥ 60	B1,B3-B5	
B ランク:★★	≥ 50	C1-C4	
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		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合	1.0	必須項目	一次エネルギー(目標値)	2,076	MJ/m <sup>2</sup> ・年
19.2	25	根拠等	一次エネルギー(計画値)	2,097.2	MJ/m <sup>2</sup> ・年
1.1 使用・排出原単位(計算値)		根拠等	二次エネルギー(*)	214.9	kWh/m <sup>2</sup> ・年
C/S=2,097.2/2,526.0=0.83		根拠等	GHG排出量(*)	66.6	kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
1.2 使用・排出原単位(実績値)		根拠等	一次エネルギー(実績値)	2,097.2	MJ/m <sup>2</sup> ・年
2024/4-2025/3実績値		根拠等	二次エネルギー(*)	214.9	kWh/m <sup>2</sup> ・年
二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出		根拠等	GHG排出量(*)	66.6	kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.31として算出		根拠等	利用率		%
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			
自然エネルギーなし					
3.0	5	合計			

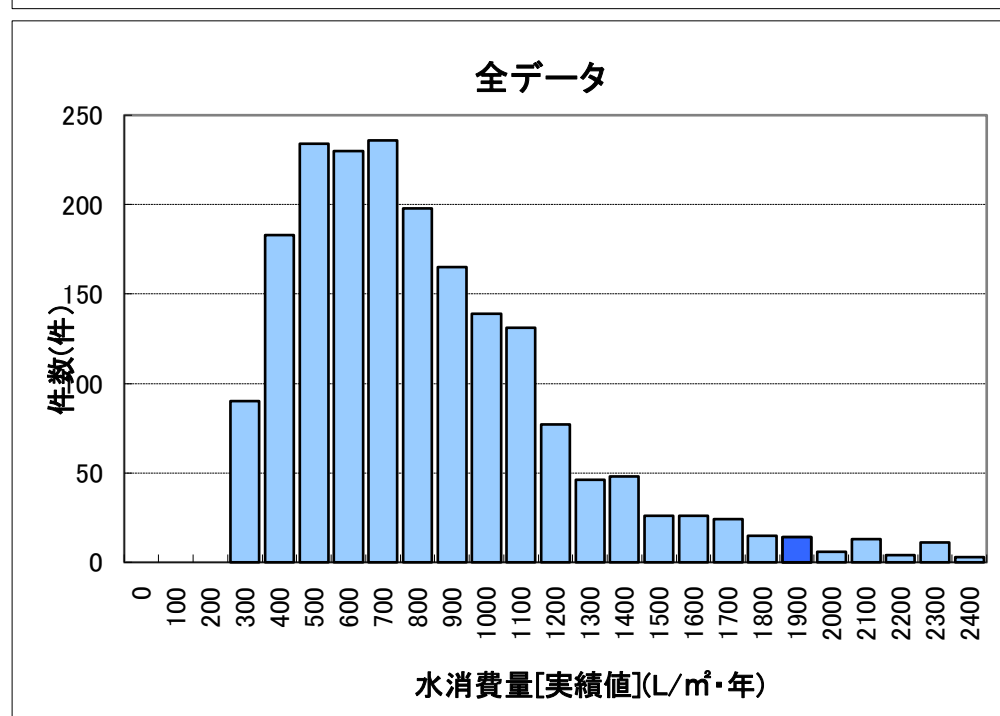
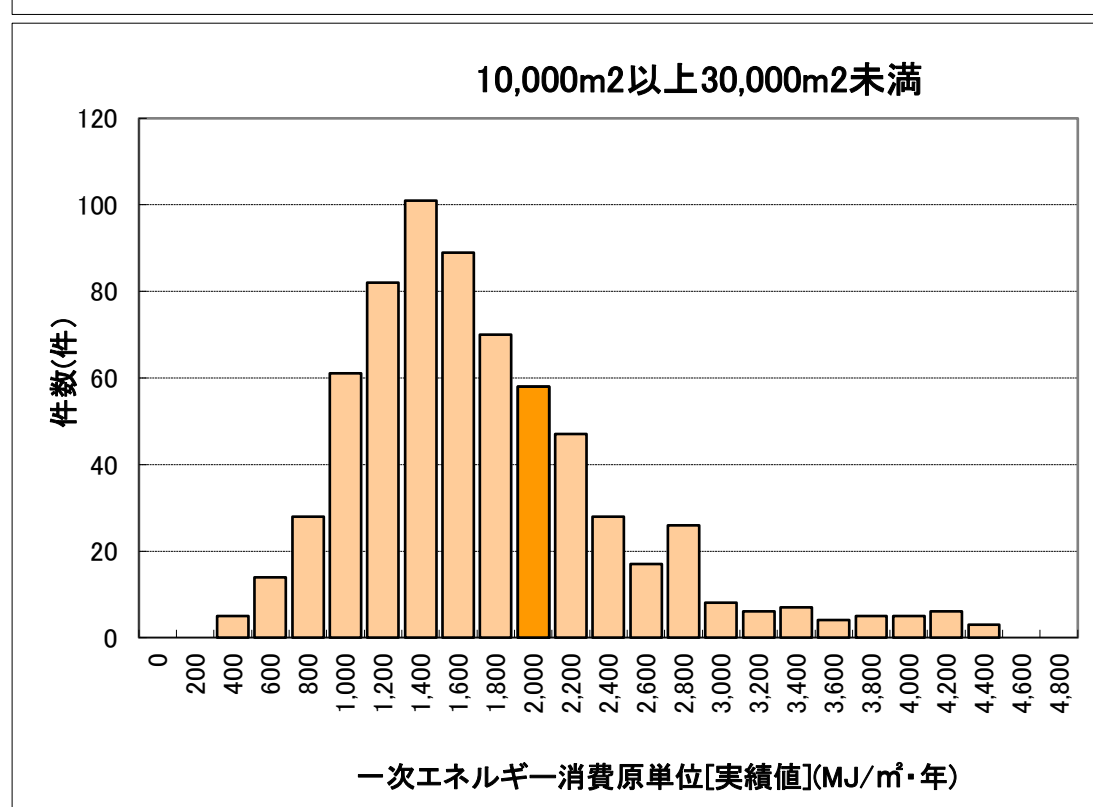
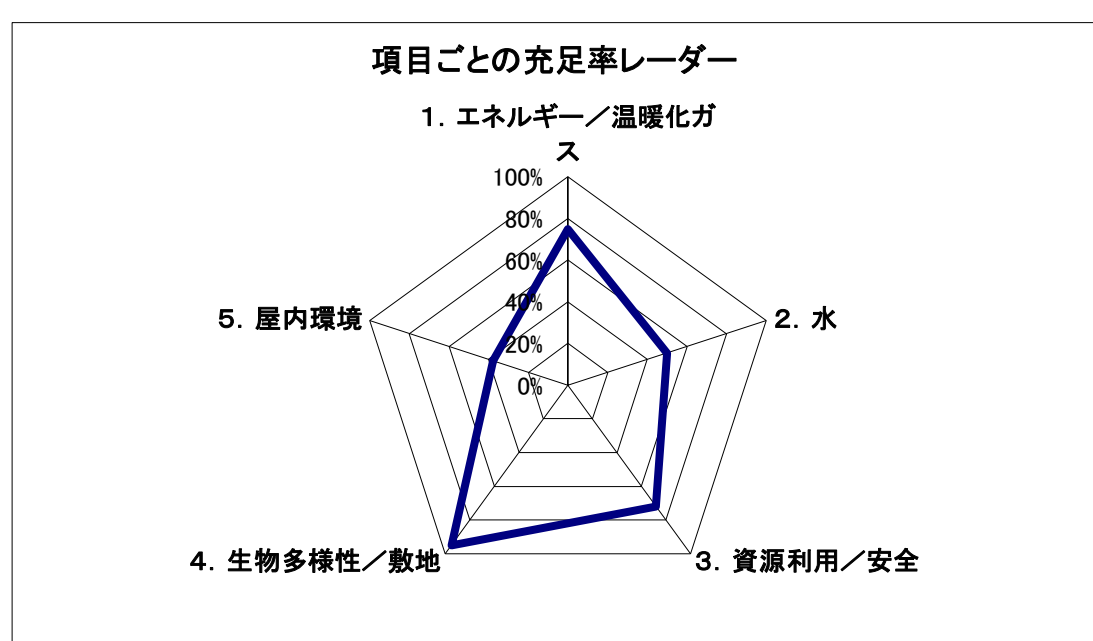
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合	4.0	必須項目	水使用量(目標値)	1,963.3	L/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	根拠等	水使用量(計画値)	551.0	L/m <sup>2</sup> ・年
2.1 水使用量(計算値)		根拠等	水使用量(実績値)	1,963.3	L/m <sup>2</sup> ・年
水計算ソフトによる		根拠等			
2.2 水使用量(仕様評価)		評価しない			
2.3 水使用量(実績値)		根拠等			
2024/4-2025/3実績値					
5.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合	5.0	必須項目	なし		
5.0	5	根拠等			
3.1 高耐震・免震等		根拠等			
3.1.1 耐震性		根拠等			
損傷制御設計が行われている					
3.1.2 免震・制震・制振性能		根拠等			
揺れを抑える装置を導入していない					
3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		根拠等			
3.2.1 再生材利用率・地域材・木材利用		根拠等			
① 躯体材料 導入なし					
② 非構造材料 導入なし					
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			
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		根拠等			
受変電35、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調20、冷凍機20					
3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		根拠等			
更新年数の平均値					
26					
3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		根拠等			
1,2)について取り組み					
3.4.3 維持管理		根拠等			
1,2,3,4,5,6)について取り組み					
3.4.4 バリアフリー計画		根拠等			
該当なし					
14.4	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合	10.0	必須項目	なし		
10.0	10	根拠等			
4.1 生物多様性の向上		根拠等			
1,2,3,5)について取り組み					
4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		根拠等			
要措置区域に該当しない					
4.3 公共交通機関の接近性		根拠等			
4.3.1 公共交通機関の接近性		根拠等			
JR線 恵比寿駅から徒歩1分					
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			
地震動・水害: 対策あり					
19.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合	1.6	必須項目	なし		
1.6	5	根拠等			
5.1 屋光利用		根拠等			
5.1.1 自然採光		根拠等			
開口率計算					
7.6					
5.1.2 屋光利用設備		根拠等			
導入なし					
5.2 自然換気性能		根拠等			
開口率計算					
12.5					
5.3 眺望・視環境		根拠等			
天井高2.6m、窓あり					
2.5					
5.6	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)	必須項目	指標	評価値	
5	5	必須項目	取組数		
↑評価しない場合は空欄			A1-A5		ポイント
			B6-B7		ポイント
			B1,B3-B5		ポイント
			C1-C4		ポイント



**環境性能の特徴**

- ・損傷制御設計が行われている。
- ・維持管理項目の全てに取り組みを行っている。
- ・公共交通機関からの接近性に優れ、利便性が高い。