

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	名古屋若宮ビル	敷地面積	933.46 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	愛知県名古屋市中区栄五丁目28番12号	建築面積	694.44 m ²	評価の実施日	2026年3月10日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積(評価対象分)	8,937.76 m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	事務所	階数	地上12階 地下2階	不動産評価員番号	ふ-000924-31
竣工年月	1989年12月1日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	2026年3月	平均居住人員	267 人	確認者	
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	2,880 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			
78.5 /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				
ポイントとは小数点第1位までの表示とする					
		取組項目数: A1-A5	0	B1,B3-B5	0
		B6-B7	0	C1-C4	0

1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)	評価値
評価	最大加算		
適合	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	
1.0	加算点 1	根拠等 実績値レベル5。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。	一次エネルギー(目標値) 746.0 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値) 753.5 MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=753.5/1676=0.45	二次エネルギー(*) 77.2 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	GHG排出量(*) 18.5 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.24として算出	
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) 753.5 MJ/m ² ・年
		根拠等 2024/8-2025/7実績値	二次エネルギー(*) 77.2 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	GHG排出量(*) 185.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.24として算出	
		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 0.0 %
		根拠等 自然エネルギーなし	
34.0	35	合計	

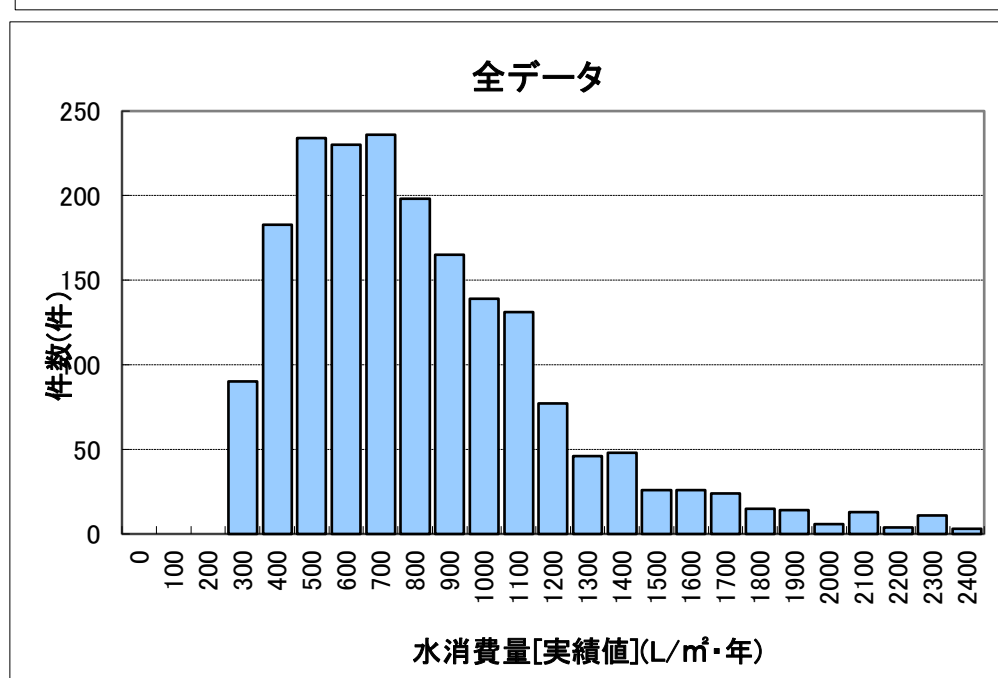
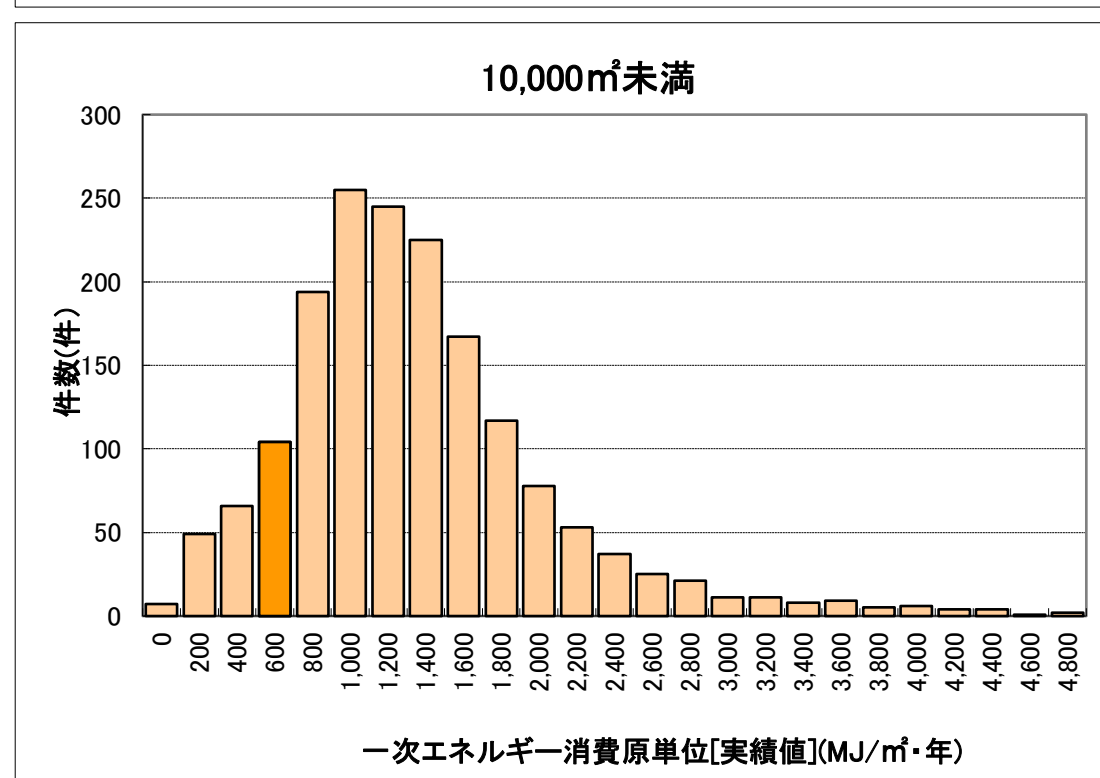
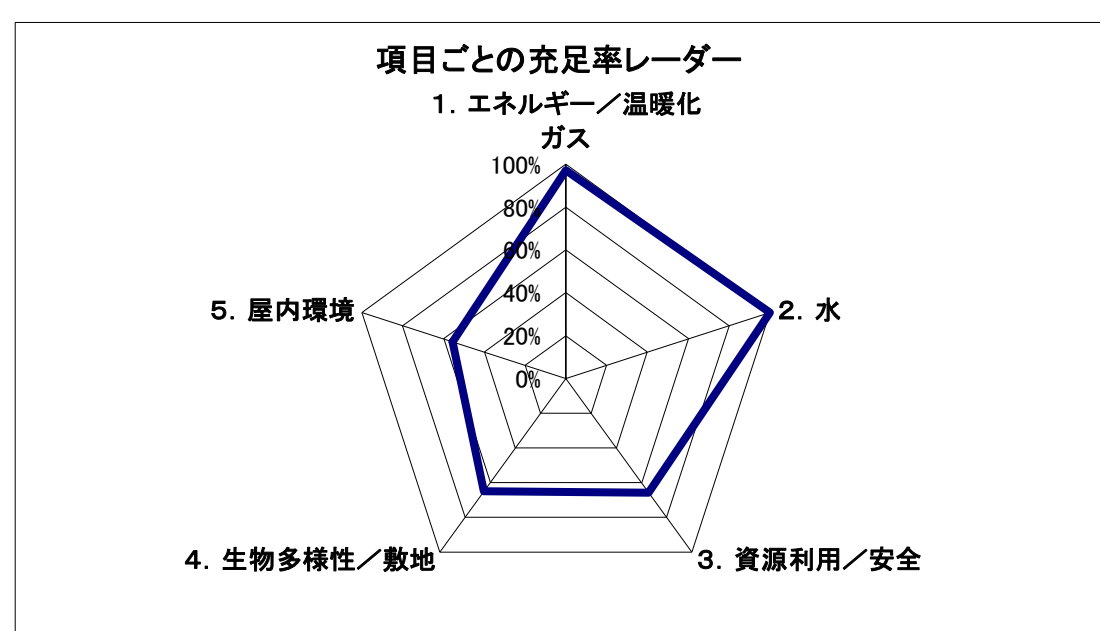
2. 水		指標	評価値
評価	最大加算		
適合	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	
5.0	5	根拠等 目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値) 239.0 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値) 168.3 L/m ² ・年
		根拠等 改修項目を含め水計算ソフトにて算出	
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値) 241.4 L/m ² ・年
		根拠等 2024/8-2025/7実績値より削減予測値を算出	
10.0	10	合計	

3. 資源利用/安全		指標	評価値
評価	最大加算		
適合	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値	
3.0	5	根拠等 1989年築、新耐震基準に適合	なし
3.0		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 建築基準法に準拠
		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
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材) 3 品目
		3.2.1 再生材利用率・地域材・木材利用	①と②の平均で評価する
		① 躯体材料	導入なし
		② 非構造材料	塩ビタイル、タイルカーペット、石膏ボードの採用
3.0	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	経過年数+今後の想定耐用年数
		根拠等 品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均
3.1	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 27 年
4.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 受変電35、非発30、水槽30、ポンプ類20、空調20
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数 1 項目
		根拠等 3)について取り組み	維持管理に関する取組数 7 ポイント
		3.4.3 維持管理	
		根拠等 2),3),4),5)について取り組み	
3.0		3.4.4 バリアフリー計画	建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている
13.2	20	合計	

4. 生物多様性/敷地		指標	評価値
評価	最大加算		
適合	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	
6.0	10	根拠等 自ら導入していない。	なし
		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 1 ポイント
		根拠等 1)について取り組み	
4.2対象外の時は点数を倍		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし
0.0	0	根拠等 要措置区域に該当しない	
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性	
5.0	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
5.0		根拠等 名古屋市営地下鉄名城線 矢場町駅から徒歩2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
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数 2 種類
		根拠等 液化化、地震動リスクに該当・対策なし	
13.0	20	合計	

5. 屋内環境		指標	評価値
評価	最大加算		
適合	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 温度、相対湿度、二酸化炭素について基準外の数値があるが、以下の対策を施し常態化の回避。外気処理空調機のプレフィルターについて年4回の自主清掃対策、加湿器の稼働による相対湿度対策、対象区画の換気調整による二酸化炭素対策及び温度対策。	なし
1.3	3	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3
1.0		5.1.1 自然採光	開口率 11.9 %
		根拠等 開口率計算	
2.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備 1 種類
		根拠等 ハイサイドライトあり	
1.0	3	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	cm ² /m ²
1.0	3	5.3 眺望・視環境	天井高
		根拠等 天井高2.6m、窓あり	2.5 m以上
5.0	6	5.4 改修による屋内環境向上	改修して改善した項目数 5 項目
		根拠等 日射遮蔽、LED化、照明個別調整、床防滑対応、バيوفリックデザイン	
8.3	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(加算なし)		
5		取組数	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

- ・改修工事により省エネルギー/節水性能を向上させている
- ・非構造材料へ積極的な再生材の採用
- ・公共交通機関に至近、利便性に優れている