

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	CONZE(コンツェ)恵比寿	敷地面積	562 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二丁目3番14号	建築面積	376 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2022年2月15日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2,853 m <sup>2</sup>	作成者	山田 衣映
建物用途	飲食店舗、物販店舗	階数	地上9F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-000944-26
竣工年月	2004年3月	構造	S造一部SRC造	確認日	2022年2月15日
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	51,413 人	確認者	宮木 聡
		年間使用日数	365 日/年	不動産評価員番号	ふ-000804-26

評価結果		S ランク:★★★★		78
82.4	/100	★★★★★		66
(得点)	(満点)	★★★★		60
		★★★		50
		★★		

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

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	1.0	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 ①一次エネルギー消費量の実績よりレベル3以上。 ②③エネルギー使用量の把握、次年度目標値の設定 ④運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	3,232 MJ/m <sup>2</sup> ・年
21.5	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	3,264.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 空調、換気、照明、給湯器、昇降機の実績による	二次エネルギー(*)	334.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO2排出量(*)	152.9 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
4.3	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	3,264.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 ビル全体の消費量	二次エネルギー(*)	334.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO2排出量(*)	152.9 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	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	利用率	%
		根拠等 該当なし		
29.8	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等 水使用量と次年度目標、節水運営体制図	水使用量(目標値)	2,930.7 L/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	2,728.8 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 オフィス水計算ソフト(雨水利用を含まない)		
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
3.6	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	2,960.4 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 雨水利用を含まない		
8.6	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

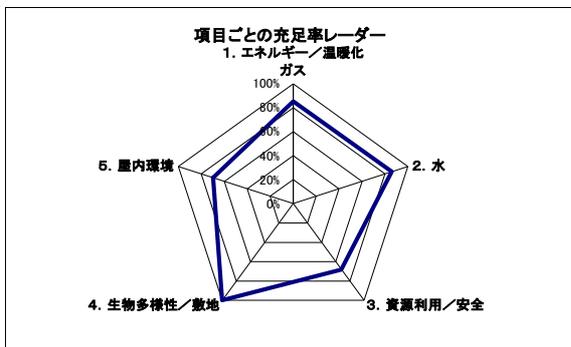
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 新耐震基準に適合(2004年3月竣工)	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等 建築基準法を満たす		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 揺れを抑える装置を導入していない		
8.5	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率		
3.0		① 躯体材料	特にリサイクル材を用いていない	
4.0		② 非構造材料	タイルとビニル床シートにリサイクル材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材) 2 品目
5.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等 ①、②、③、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩、⑪	取組数	10 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	年
		根拠等 住宅性能表示基準耐震等級1相当		
2.5	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	1,3,4,2,3,4,3の平均	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 主要設備機器の耐用年数平均が23年	更新年数の平均値	23 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等 該当なし	自給率向上の取組数	項目
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 ①)頻度、②)役割、③)手順、④)点検	維持管理に関する取組数	11 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 該当なし		
17.0	25	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	10.0	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 外来生物を導入していない	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 ④.2対象外の時は点数を倍	②取組数による場合のポイント	3 ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等 対象外		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等 駅直結が徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	2 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	
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 水害、液状化、津波、斜面災害、落雷のリスクはない。 地震動のリスクがあるが、対策が講じられている。	リスクの合計数	1 種類
20.0	20	合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	1.7	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 衛生管理に関する質問票により適合と判断した。	なし	
1.7	4	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		
		根拠等 開口率<5%	開口率	%
3.0		5.1.2 屋光利用設備		
		根拠等 屋光利用設備がない	屋光利用設備	種類
3.3	4	5.2 自然換気性能		
		根拠等 ※コンビ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。 売場に開口部を有し、中間階に屋外テラス等を有する		
2.0	2	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 天井高3.0m以上で十分な窓が配置されている。	天井高	4.2 m以上
7.0	10	合計		



**環境性能の特徴**

エネルギー性能は、運用面での実績について省エネルギー性能が比較的高いことを示している。  
 新耐震基準で設計されている。  
 タイルとビニル床シートにのリサイクル材を使用している。  
 最寄の鉄道駅が徒歩2分と好立地に位置している。  
 売場に開口部を有し、中間階に屋外テラス等を有する。

評価機関、評価員記名欄

---

認証機関記名欄