

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	御影クラッセ	敷地面積	11,000 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	兵庫県神戸市	建築面積	9,869 m ²	評価の実施日	2024年1月12日
用途地域	近隣商業地域、準防火地域	延床面積	29628.21 m ²	作成者	高田千春
建物用途	店舗	階数	地上5F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-000483-28
竣工年月	2008年2月14日	構造	SRC造、一部RC造、S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	700/5,500 人	確認者	
		年間使用日数	363 日/年	不動産評価員番号	

評価結果		指標	
78.2 /100 (得点 / 満点)	合計	S ランク: ★★★★★	≧ 78
		A ランク: ★★★★★	≧ 66
		B+ランク: ★★★	≧ 60
		B ランク: ★★	≧ 50

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
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1	根拠等: 省エネ基準適合、目標設定、モニタリング実施、テナントを含めた運用管理体制構築	一次エネルギー(目標値)	2,370 MJ/m ² ・年
23.5	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	2,393.8 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2022年度実績値の業態ごとの面積案分による各業態の評価点の平均(店舗スコア表より)	二次エネルギー(*)	245.3 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	76.8 kg-CO ₂ /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)	2,393.8 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2022年度実績値<レベル5基準2470MJ/m ²	二次エネルギー(*)	245.3 kWh/m ² ・年
		・二次エネ=一次エネ÷9.76	CO ₂ 排出量(*)	76.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		・CO ₂ 排出量=二次エネ×排出係数0.299		
3.0	5	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		
		根拠等: 導入なし	利用率	1.0 %
32.5	35	合計		

2. 水

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
4.3	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	1,732.0 L/m ² ・年
		根拠等: 目標設定、モニタリング実施	水使用量(計画値)	1,474.5 L/m ² ・年
		根拠等: 水計算ソフト結果の各業態面積案分による平均評価点		
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	1,749.2 L/m ² ・年
		根拠等: 2022年度実績値<レベル4基準2,640L/m ²		
8.3	10	合計		

3. 資源利用/安全

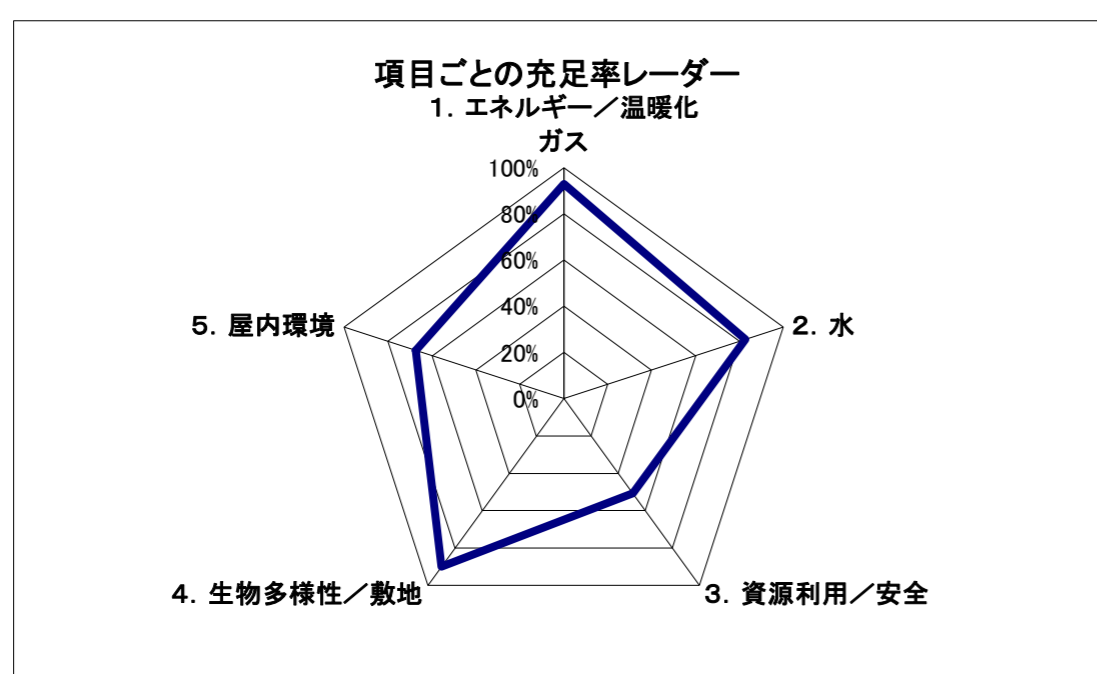
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等: 新耐震基準に適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
		根拠等: 導入なし		
4.5	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	高炉セメントB種(基礎)	
		② 非構造材料	利用なし	
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
1.0		根拠等: 取組み: 1)、2)、4)、11)	取組数	4 ポイント
2.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	50 年
		根拠等: 建築基準法に準拠	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.2	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		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	21 年
		根拠等: 主要設備機器の更新間隔の平均		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等: 対策なし		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	7 ポイント
		根拠等: 取組み: 2)~5)		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: レベル3を満たさない		
12.7	25	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
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		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等: 自ら特定外来生物などを導入していない		
0.0	0	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	2 ポイント
		根拠等: 取組み: 4)、5)		
		根拠等: 要措置区域外		
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	鉄道駅またはバス停からの距離	1 分圏内
		根拠等: 最寄駅(阪神本線 御影駅)		
		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	リスクの合計数	0 種類
		根拠等: *自然災害リスクなし		
18.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
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		
3.2	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.3		5.1.1 自然採光	開口率	42.0 %
		根拠等: 業態ごとのレベルの面積案分評価		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等: 利用なし		
1.7	4	5.2 自然換気性能	*コンビニ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。	
		根拠等: 業態ごとのレベルの面積案分評価		
1.8	2	5.3 眺望・視環境	天井高	3.5 m以上
		根拠等: 業態ごとのレベルの面積案分評価		
6.7	10	合計		



環境性能の特徴

- ・高効率熱源設備により省エネ性を維持している
- ・節水器具により高い節水性を維持している
- ・最寄駅直結による利便性
- ・正面広場「御影だんじり広場」を地域へ開放し、街の活性化に貢献
- ・自然災害リスクが小さい

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄