

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	プロシード山下公園ザ・タワー	敷地面積	1,676.02 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市中区山下町27	建築面積	1,064.40 m ²	評価の実施日	2024年1月12日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	2,531.55 m ²	作成者	後藤 早貴
建物用途	物販店舗、その他店舗	階数	地上18階 地下2階	不動産評価員番号	ふ-001305-28
竣工年月	2008年1月25日	構造	RC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	46・192 人	確認者	
		年間使用日数	297 日/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★★		≧	78
80.9	/100	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)				≧	60
ポイント是小数点第1位までの表示とする				≧	50

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加点点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合		: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	加点点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。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)	1,353 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)	1,366.6 MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=1366.64/2739.00=0.499	二次エネルギー(*)	140.0 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	CO ₂ 排出量(*)	49.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.352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)	1,366.6 MJ/m ² ・年
		根拠等 2022/8-2023/7実績値	二次エネルギー(*)	140.0 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、CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.352として算出	CO ₂ 排出量(*)	49.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
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	0.0 %
		根拠等 自然エネルギーなし		
34.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
4.0	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)	474.5 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	607.7 L/m ² ・年
		根拠等 水計算ソフトによる		
0		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)	474.5 L/m ² ・年
		根拠等 2022/8-2023/7実績値		
8.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

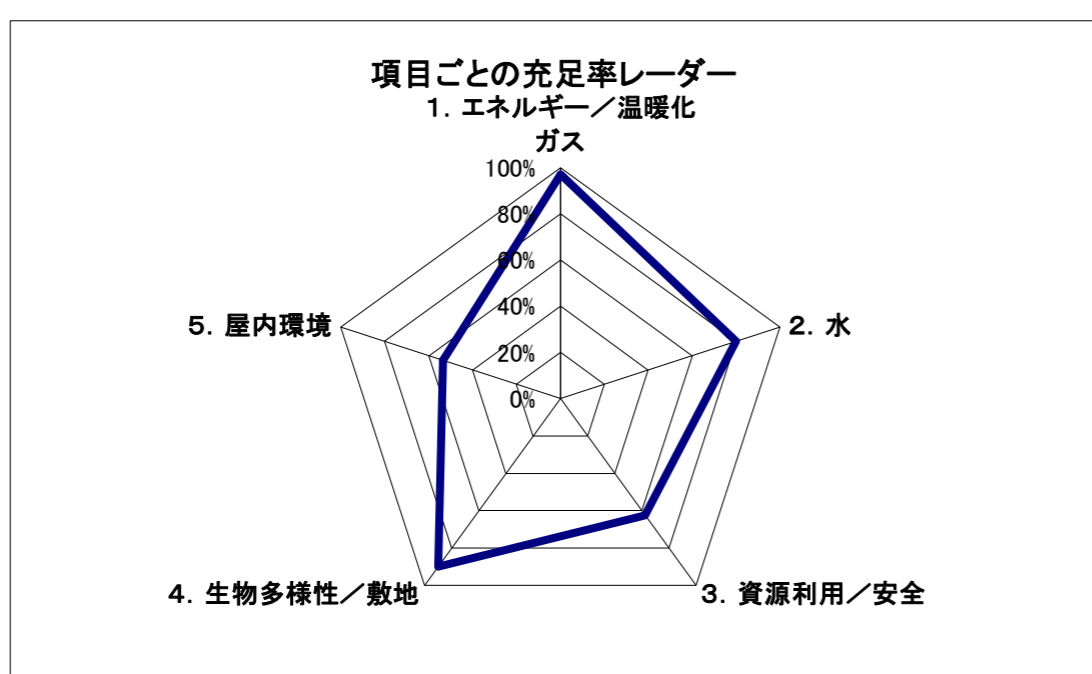
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等 2008年築、新耐震基準に適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 揺れを抑える装置を導入していない		
5.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	導入なし	
3.0		② 非構造材料	ビニル床シート使用	リサイクル材目数(非構造材)
3.0				1 品目
2.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等 ②,③,⑥,⑦について取り組み	取組数	4 ポイント
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 品雑法の等級2相当	経過年数+今後の想定耐用年数	65 年
3.6	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
4.4		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 受変電30、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調15	更新年数の平均値	25 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等 ①に取組み	自給率向上の取組数	1 項目
5.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 ①,②,③,④,⑤,⑥について取り組み	維持管理に関する取組数	13 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 建物移動等円滑化基準(最低限のレベル)を満たしている		
15.6	25	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		: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		
10.0	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		
		根拠等 ①,②,⑤について取り組み	②取組表による場合のポイント数	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 要措置区域に該当しない	なし	
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 横浜高速鉄道みなとみらい線 元町・中華街駅から徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 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	
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 液状化・地震:対策あり、津波:対策なし	リスクの合計数	3 種類
18.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		: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 質問票に適合	なし	
3.3	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等 開口率計算(右記は物販の開口率)	開口率	39.7 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等 ハイサイドライトあり	昼光利用設備	1 種類
1.0	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 売場に自然換気が可能な開口部がない		
1.0	2	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 天井高2.9m(物販)、2.85m(その他)	天井高	m以上
5.3	10	合計		



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネに取組み
- ・非構造材料にリサイクル材1種使用
- ・最寄駅から徒歩2分の交通利便性
- ・多様な樹種を導入し良好に緑地を管理している

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

建物概要
建物名称: プロシード山下公園ザ・タワー
建設地: 神奈川県横浜市中区山下町27
用途地域: 商業地域(防火地域)
建物用途: 共同住宅
竣工年月: 2008年1月25日
直近の大規模改修実施年月:
敷地面積: 1,676.02 m²
建築面積: 1,064.40 m²
延床面積: 12,477.64 m²
階数: 地上18階 地下2階
構造:
平均居住人員:
年間使用時間:
評価の段階:
評価の実施日:
作成者:
不動産評価員番号:
確認日:
確認者:
不動産評価員番号:

評価結果
72.6 /100 合計 (得点 / 満点)
S ランク: ★★★★★
A ランク: ★★★★★
B+ランク: ★★★★★
B ランク: ★★★★★
78
66
60
50

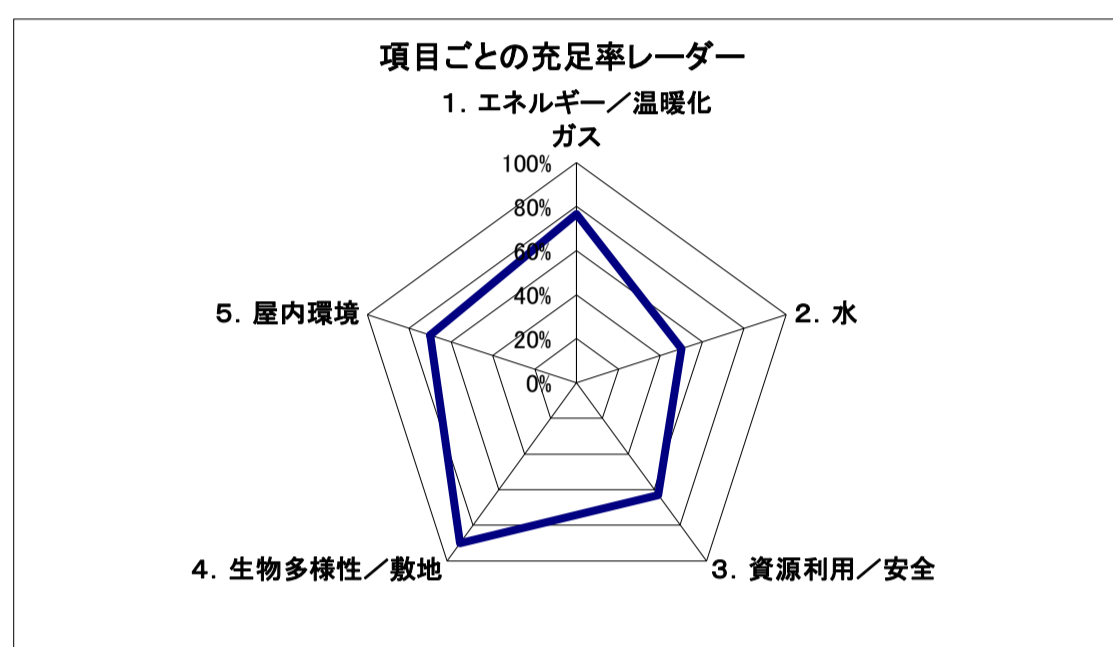
1. エネルギー/温暖化ガス
評価 最大加点点数
適合 20
必須項目: 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制
1.1 使用・排出原単位(計算値)
1.2 使用・排出原単位(実績値)
1.3 省エネルギー(仕様評価)
1.4 自然エネルギー
合計: 23.0 / 30

2. 水
評価 最大加点点数
適合 5
必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制
2.1 水使用量(計算値)
2.2 水使用量(仕様評価)
2.3 水使用量(実績値)
合計: 5.0 / 10

3. 資源利用/安全
評価 最大加点点数
適合 20
必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値
3.1 高耐震・免震等
3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制
3.3 躯体材料の耐用年数
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
合計: 12.6 / 20

4. 生物多様性/敷地
評価 最大加点点数
適合 20
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
4.1 生物多様性の向上
4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生
4.3 公共交通機関の接近性
4.4 自然災害リスク対策
合計: 18.0 / 20

5. 屋内環境
評価 最大加点点数
適合 20
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
5.1 自然利用
5.2 健康・快適
5.3 防犯対策
合計: 14.0 / 20



環境性能の特徴

- ・非構造材料にリサイクル材1種使用
- ・最寄駅から徒歩2分の交通利便性
- ・日中、夜間ともに防犯対策が講じられている
- ・多様な樹種を導入し良好に緑地を管理している

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

プロシード山下公園ザ・タワー