

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	神戸旧居留地平和ビル	敷地面積	1,008.86 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	兵庫県神戸市中央区播磨町49	建築面積	852.12 m ²	評価の実施日	2023年11月30日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	7,970.96 m ²	作成者	中村 美央
建物用途	事務所	階数	地上9階 地下2階	不動産評価員番号	ふ-000904-25
竣工年月	1998年2月13日	構造	S造、一部SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	670 人	確認者	
		年間使用時間	1,920 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧	78
74.1 /100	合計	★★★★★		≧	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					
B ランク: ★★★					
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 (*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	加算1	根拠等 省エネ基準適合。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)	1,456.7 MJ/m ² ・年
18.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	MJ/m ² ・年
		根拠等 BELS評価書 BEI=0.86	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	1,471.5 MJ/m ² ・年
		根拠等 2022/5-2023/4実績値	二次エネルギー(*)	150.8 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(*)	51.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.342として算出		
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		
25.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算	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		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	280.4 L/m ² ・年
		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(計画値)	934.6 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	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	280.4 L/m ² ・年
		根拠等 2022/5-2023/4実績値		
8.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

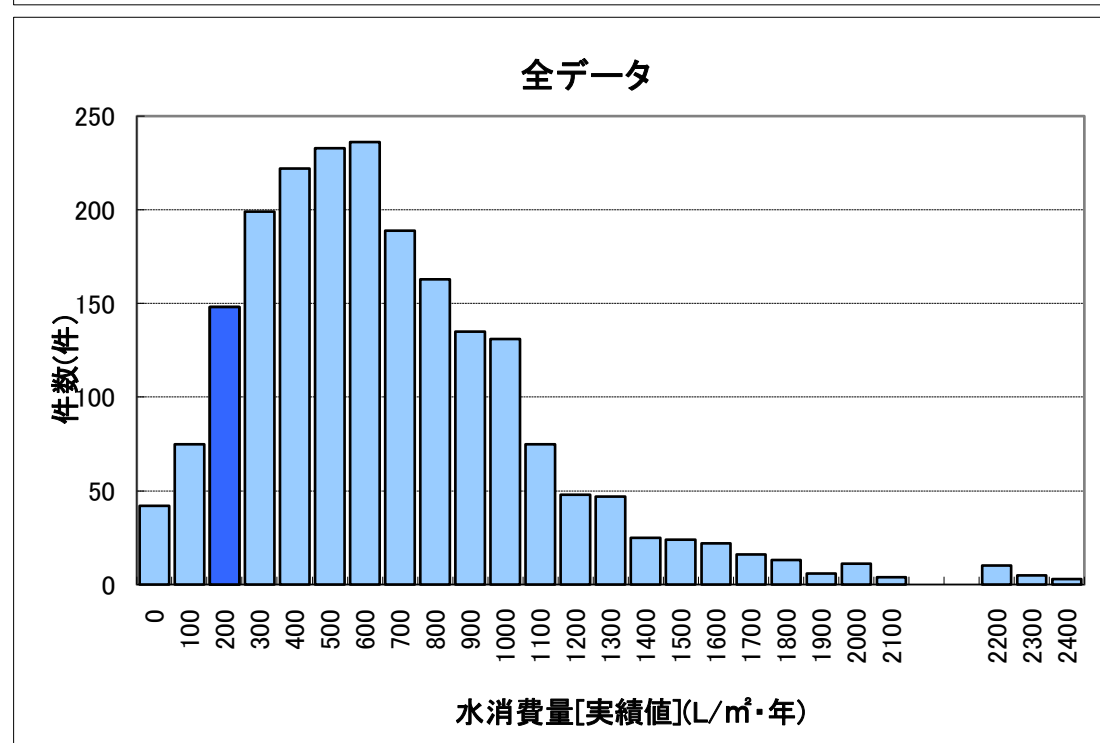
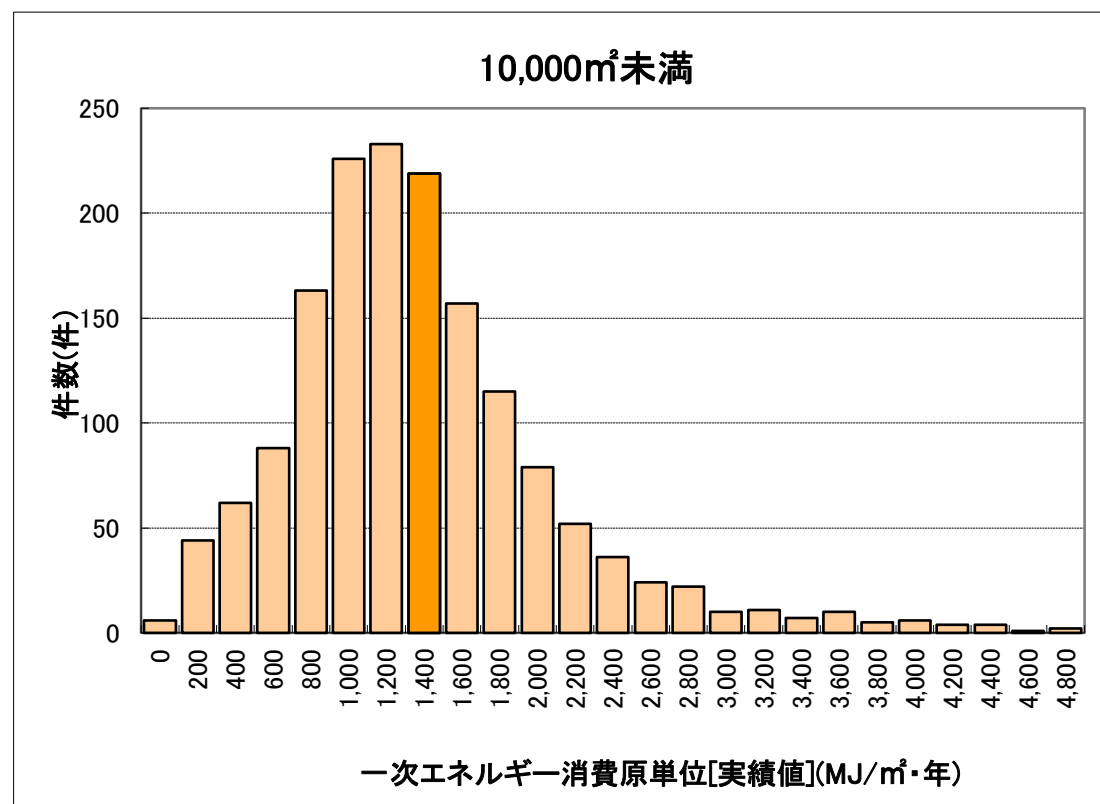
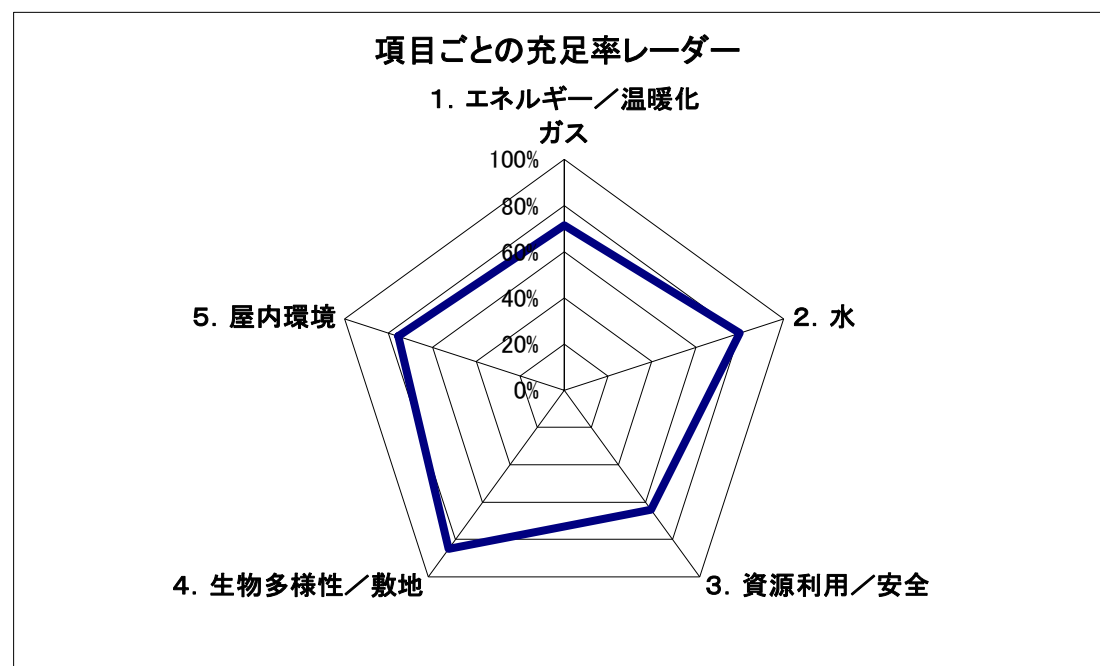
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等 1998年築、新耐震基準に適合		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 建築基準法に準拠		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
1.0		① 躯体材料	導入なし	
		② 非構造材料	導入なし	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	0 品目
		根拠等 建物全体に制振装置を導入している		
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	
		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	
2.8	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		
4.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	24 年
		根拠等 受変電30、非常用発電25、水槽30、ポンプ類20、空調20、冷凍機20		
2.0		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 1)について取り組み		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	11 ポイント
		根拠等 1),2),3),4),5),7)について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	基準を満たしていない	
		根拠等		
12.8	20	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		: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	4.1 生物多様性の向上	②取組による場合のポイント数	3 ポイント
		根拠等 自ら導入していない。		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし	
		根拠等 1),2),5)について取り組み		
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	8 分圏内
		根拠等 神戸市営地下鉄湾岸線 旧居留地・大丸前駅から徒歩3分		
2.0	5	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	リスクの合計数	4 種類
		根拠等 地震動・液状化:対策あり、水害・津波:対策なし		
17.0	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		:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
3.3	5	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	開口率	14.6 %
		根拠等 開口率計算		
4.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1 種類
		根拠等 ハイサイドライトあり		
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	26.7 m ²
		根拠等 開口率計算。1/19.1≧1/30		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上
		根拠等 天井高2.7m、窓あり		
11.3	15	合計		



環境性能の特徴

- ・節水が実践され、水使用量が抑制されている。
- ・制振装置導入
- ・最寄り駅徒歩3分で、良好な交通接近性
- ・良好な屋内環境