

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ヨコハマポートサイドビル(区分所有)	敷地面積	4,248.60 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市神奈川区栄町8-1	建築面積	2,076.80 m ²	評価の実施日	2024年2月29日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	7,900.88 m ²	作成者	後藤 早貴
建物用途	事務所	階数	地上13階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-001305-28
竣工年月	1994年3月15日	構造	SRC・S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	360 人	確認者	
		年間使用時間	4,680 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧ 78	
83.0 /100	合計	A ランク: ★★★★★	≧ 66	B+ランク: ★★★	≧ 60
(得点 / 満点)		B ランク: ★★	≧ 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	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 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)	1,273.6 MJ/m ² ・年
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,286.4 MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=1286.4/2068.0=0.622	二次エネルギー(*)	131.8 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(*)	52.7 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)	1,286.4 MJ/m ² ・年
		根拠等 2022/4-2023/3実績値	二次エネルギー(*)	131.8 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(*)	52.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.40として算出		
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 自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
33.0	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		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	688.0 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)	549.6 L/m ² ・年
		根拠等 水計算ソフトによる		
		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)	688.0 L/m ² ・年
		根拠等 2022/4-2023/3実績値		
8.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

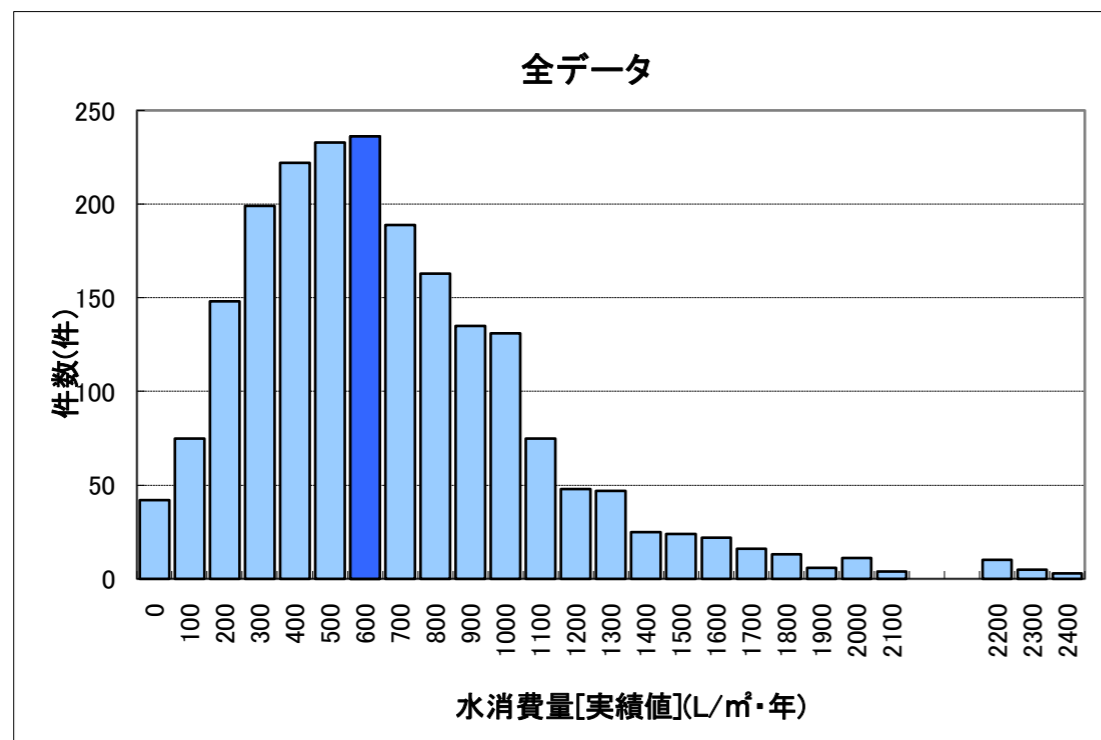
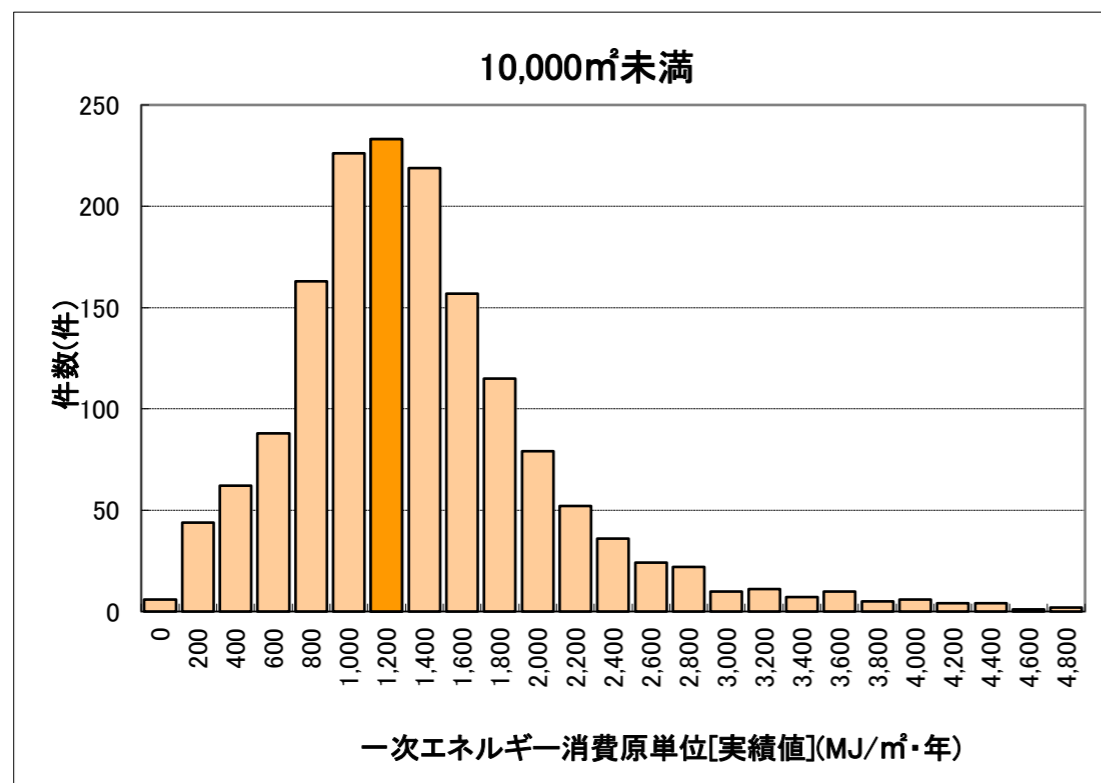
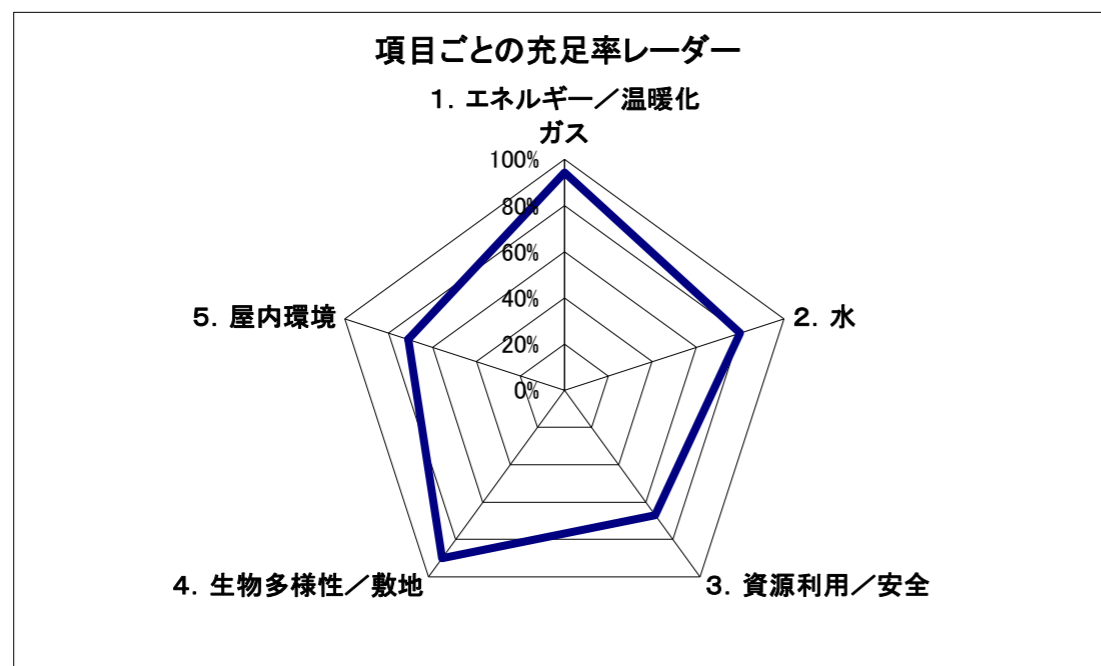
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
5.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等 1994年築、新耐震基準に適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 建築基準法に定められた耐震性の50%以上の耐震性を有する		
		根拠等 揺れを抑える装置を導入していない		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
1.0		① 躯体材料	導入なし	
		② 非構造材料	導入なし	
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
4.0	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	65 年
		根拠等 品確法の等級2相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.4	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		
4.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	26 年
		根拠等 変電30、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調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 3)について取り組み		
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	5 ポイント
		根拠等 2),3),5)について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 基準を満たしていない		
13.4	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	なし	
		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	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
		根拠等 1),2),3)について取り組み		
		根拠等 要措置区域に該当しない		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし	
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 京浜急行線 神奈川駅から徒歩8分		
3.0	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	3 種類
		根拠等 液状化・地震動:対策あり、津波:対策なし		
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		:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
4.6	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
5.0		5.1.1 自然採光	開口率	29.0 %
		根拠等 開口率計算		
4.0		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		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	15.1 m ²
		根拠等 開口率計算。1/34.1≧1/50		
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5 m以上
		根拠等 天井高2.6m、窓あり		
10.6	15	合計		



環境性能の特徴

- ・省エネ性能が高いオフィスビル
- ・高い耐震性を有する
- ・生物多様性につき複数の在来種導入など積極的な取組みあり
- ・公共交通機関への接近性に優れる
- ・執務室の自然採光開口率が高い