

CASBEE[®]-不動産【オフィス】評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応版) v1.1

建物概要								
建物名称	プレミアヨコハマ		敷地面積		2,688	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市都筑区中川中央1丁目30-1		建築面積		2,599	m ²	評価の実施日	2022年9月21日
用途地域	商業地域、防火地域		延床面積		16,937	m ²	作成者	西川 弘将
建物用途	事務所		階数		地上7F 地下1階		不動産評価員番号	ふ-001144-27
竣工年月	2013年10月1日		構造		S造一部RC造		確認日	2022年9月21日
直近の大規模改修実施年月	なし		平均居住人員		297	人	確認者	西川 弘将
			年間使用時間		3,650	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001144-27

評価結果					
72.0	/100	合計		S ランク:★★★★★≥	78
(得点	/満点)			A ランク:★★★★≥	66
				B+ランク:★★★≥	60
				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			
0.0	加点 1	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)		1,370 MJ/m ² ・年
19.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		1,386.1 MJ/m ² ・年
		実績値との比較 C/S=0.827	二次エネルギー(*)		142.0 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)		64.9 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)		1,386.1 MJ/m ² ・年
		実績値を使用	二次エネルギー(*)		142.0 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)		64.9 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			
		特になし	利用率		— %
25.0	35	合計			

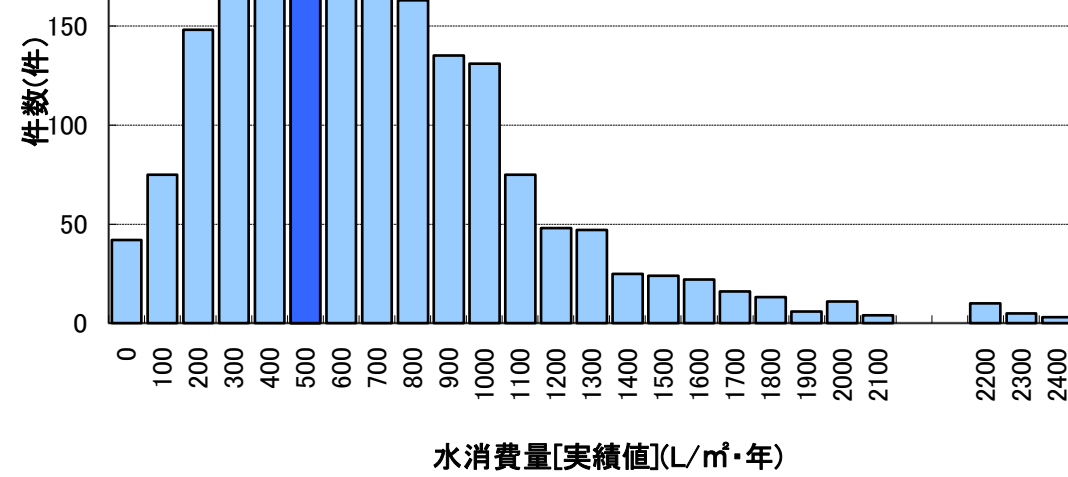
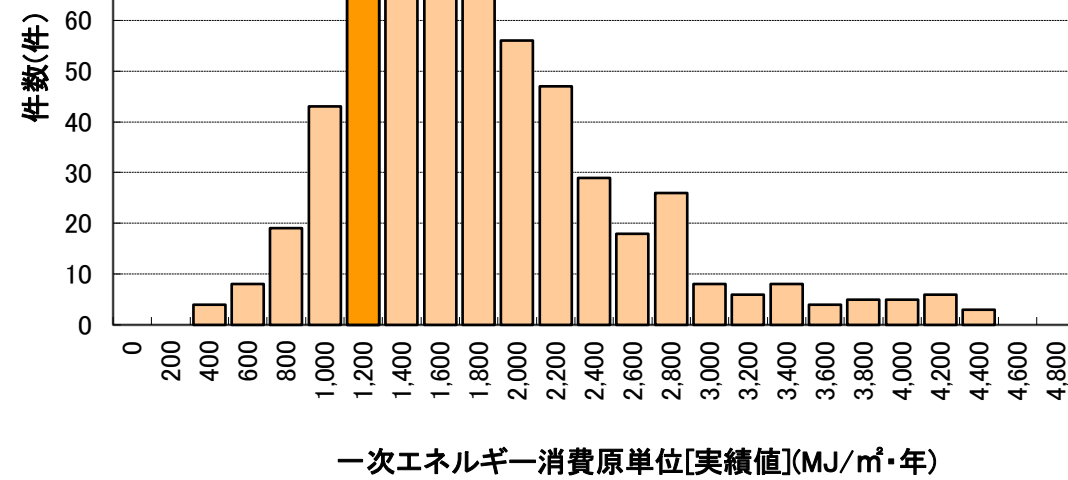
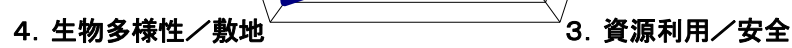
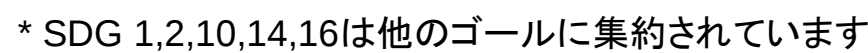
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制			
		水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料	水使用量(目標値)		565.0 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)		567.0 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)		565.0 L/m ² ・年
		実績値を使用			
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	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			
		新耐震基準への適合	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			
		建築基準法に則った耐震性を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		特になし			
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		①と②の平均で評価する			
3.0		① 躯体材料			
3.0		② 非構造材料	リサイクル材品目数(非構造材)		1 品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
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		— 年
		建築基準法に則った耐用年数を有する			
2.0	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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
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		15～30 年
		別途計算式による			
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
		非常用発電機から重要負荷への電力供給			
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数		0 ポイント
		特になし			
1.0		3.4.4 パリアフリー対策			
		特になし			
11.0	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点	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			
		外来生物法を遵守	なし		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント		2 ポイント
		緑化率20%以上、自然に親しめる環境の確保			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		土壌汚染対策法の要措置区域外	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	鉄道駅またはバス停からの距離		1 分圏内
		センター北駅に近接			
		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		1 種類
		自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料(自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料)			
		地震リスクあり、対策あり。			
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	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			
		空気環境測定の実施記録有	なし		
3.0	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		10.9 %
		開口率10%以上			
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備		0 種類
		特になし			
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積		- m ²
		窓が開閉不可能な居室 機械換気			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高		2.7 m以上
		天井高2.71m			
10.0	15	合計			

プレミアヨコハマ



- ・エネルギーの計算値の評価がよいため、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・水の使用実績は統計データの上位範囲にあるため、水の項目が高い点数となっている。
- ・駅に近接する立地であり、また自然災害リスクの少ないことが、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。
- ・採光面積や天井高が高く、屋内環境の評価点を高めている。

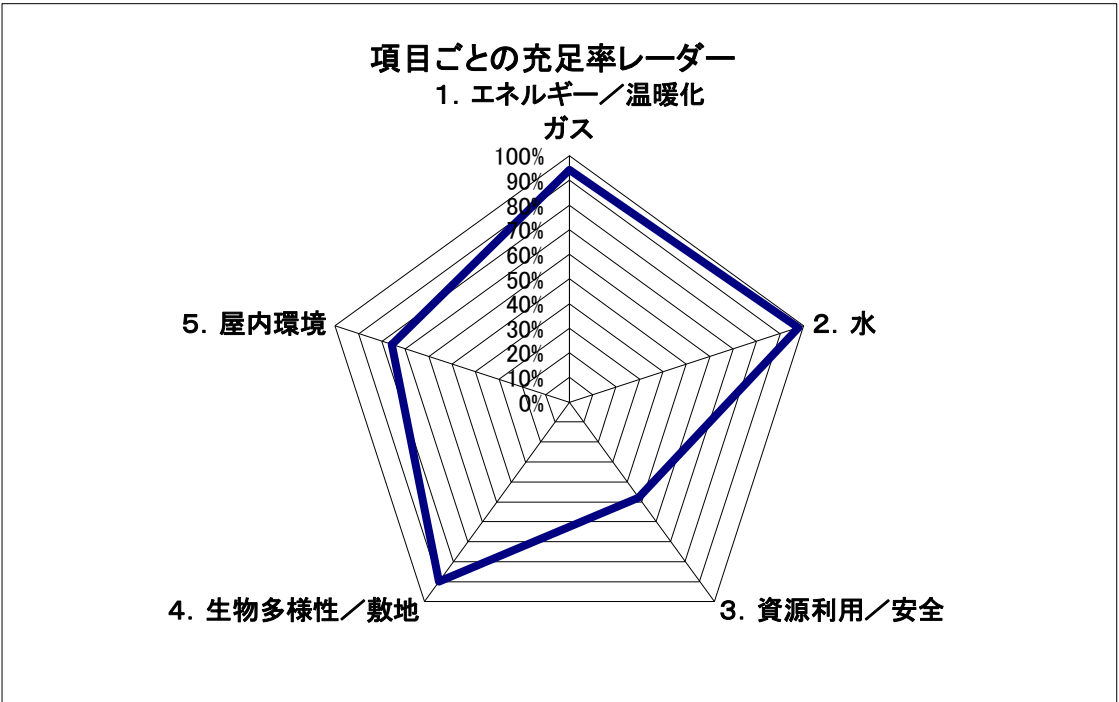
CASBEE[®]-不動産【店舗】評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【店舗】(2021年SDGs対応版)

v1.1

建物概要									
建物名称	プレミアヨコハマ			敷地面積	2,688	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	神奈川県横浜市都筑区中川中央1丁目30-1			建築面積	2,599	m ²	評価の実施日	2022年9月21日	
用途地域	商業地域、防火地域			延床面積	16,937	m ²	作成者	西川 弘将	
建物用途	物販・飲食・コンビニ			階数	地上7F 地下1階		不動産評価員番号	ふ-001144-27	
竣工年月	2013年10月			構造	S造一部RC造		確認日	2022年9月21日	
直近の大規模改修実施年月	なし			常勤者・来場者	169, 1996	人	確認者	西川 弘将	
				年間使用日数	4,380	日/年	不動産評価員番号	ふ-001144-27	
評価結果									
80.3 /100 合計 (得点 / 満点)				★★★★★			S ランク;★★★★★ ≥ 78 A ランク;★★★★ ≥ 66 B+ランク;★★★★ ≥ 60 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						
0.0	加点 1	根拠等	省エネ基準への適合、目標設定、モニタリング実施、運用管理体制の構築			一次エネルギー(目標値)	1,392		MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値との比較 物販: C/S=0.513、飲食: C/S=0.071、コンビニ: C/S=0.087			一次エネルギー(計画値)	1,391.9		MJ/m ² ・年
		根拠等				二次エネルギー(*)	142.6		kWh/m ² ・年
						CO2排出量(*)	65.2		kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	実績値を使用			一次エネルギー(実績値)	1,391.9		MJ/m ² ・年
		根拠等				二次エネルギー(*)	142.6		kWh/m ² ・年
						CO2排出量(*)	65.2		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							
		根拠等	特になし			利用率	—		%
33.0	35	合計							
2. 水									
評価	最大加点	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						
		根拠等	水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料			水使用量(目標値)	565.0		L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)				水使用量(計画値)	7,985.0		L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない						
4.8	5	2.3 水使用量(実績値)	実績値を使用			水使用量(実績値)	565.0		L/m ² ・年
9.8	10	合計							
3. 資源利用／安全									
評価	最大加点	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						
		根拠等	新耐震基準への適合			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	建築基準法に則った耐震性を有する						
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能							
		根拠等	特になし						
4.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制							
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する						
3.0		① 躯体材料	特になし						
3.0		② 非構造材料	ビニル系床材にグリーン購入法適合品を採用			リサイクル材品目数(非構造材)	1		品目
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制				取組数	0		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	—		年
		根拠等	建築基準法に則った耐用年数を有する						
2.0	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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均						
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	15～30		年
		根拠等	別途計算式による			自給率向上の取組数	1		項目
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上				維持管理に関する取組数	0		ポイント
		根拠等	非常用発電機から重要負荷への電力供給						
1.0		3.4.3 維持管理							
		根拠等	特になし						
1.0		3.4.4 バリアフリー対策							
		根拠等	特になし						
12.0	25	合計							
4. 生物多様性／敷地									
評価	最大加点	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						
		根拠等	外来生物法を遵守			なし			
8.0	10	4.1 生物多様性の向上				②取組表による場合のポイント	2		ポイント
		根拠等	緑化率20%以上、自然に親しめる環境の確保						
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生				なし			
		根拠等	土壤汚染対策法の要措置区域外						
5.0	5	4.3 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
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性							
		根拠等	センター北駅に近接						
		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	1		種類
		根拠等	自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料(自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料) 地震リスクあり、対策あり。						
18.0	20	合計							
5. 屋内環境									
評価	最大加点	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	空気環境測定の実施記録有			なし			
3.5	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3			開口率	14.5～42.0		%
3.7		5.1.1 自然採光				昼光利用設備	0		種類
		根拠等	飲食: 開口率31.7%+屋外テラス						
3.0		5.1.2 昼光利用設備							
		根拠等	特になし						
2.7	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	飲食: 自然換気可能な開口+屋外テラス			天井高	2.7～3.7		m以上
1.4	2	5.3 眺望・視環境							
		根拠等	コンビニ: 天井高3.7m+窓の設置						
7.6	10	合計							

プレミアヨコハマ



環境性能の特徴

- ・エネルギーや水の使用実績は統計データの上位範囲にあるため、エネルギー／温暖化ガス、水の項目が高い点数となっている。
- ・駅に近接する立地であり、また自然災害リスクの少ないことが、生物多様性／敷地の項目で評価点を高めている。
- ・各店舗の採光面積が大きく、とくに飲食店舗では、開閉可能な窓や屋外テラスを設置していることが、屋内環境の評価点を高めている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄