

建物概要							
建物名称	プライムメゾン横浜日本大通	敷地面積	888	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本町1-4	建築面積	742	m ²	評価の実施日	2025年1月15日	
用途地域	商業地域	延床面積	9,172	m ²	作成者	東 晃司	
建物用途	共同住宅	階数	地上13階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-001011-26	
竣工年月	2012年9月19日	構造	鉄筋コンクリート造		確認日	2025年1月15日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		人	確認者	柳澤 将登	
		年間使用時間		時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27	

評価結果				ホールライフカーボンの評価			
81.9	/100	合計					評価しない
(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				取組項目数: A1-A5		B1,B3-B5	
				B6-B6		C1-C4	

1. エネルギー／温暖化ガス		指標（※は参考値）		評価値
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	加点 1	根拠等 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制の構築	一次エネルギー（目標値）	315 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位（計算値） 根拠等 C/S=0.495	一次エネルギー（計画値） 二次エネルギー（*） GHG排出量（*）	314.7 MJ/m ² ・年 32.3 kWh/m ² ・年 0.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位（実績値） 根拠等 ガス利用なし 再エネ由来の電力を使用しているためCO2排出係数0	共用部の評価 一次エネルギー（実績値） 二次エネルギー（*） GHG排出量（*）	314.7 MJ/m ² ・年 32.3 kWh/m ² ・年 0.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
2.0	- / 5	1.3 省エネルギー（仕様評価） 根拠等 3)窓による自然換気 5)潜熱回収型ガス湯沸器	専有部の省エネ対策 導入された対策項目数	2.0 項目
5.0	5	1.4 自然エネルギー（間接利用） 根拠等 太陽光発電容量10kW 最大需要電力86kW	利用率	11.6 %
27.0	30.0	合計		

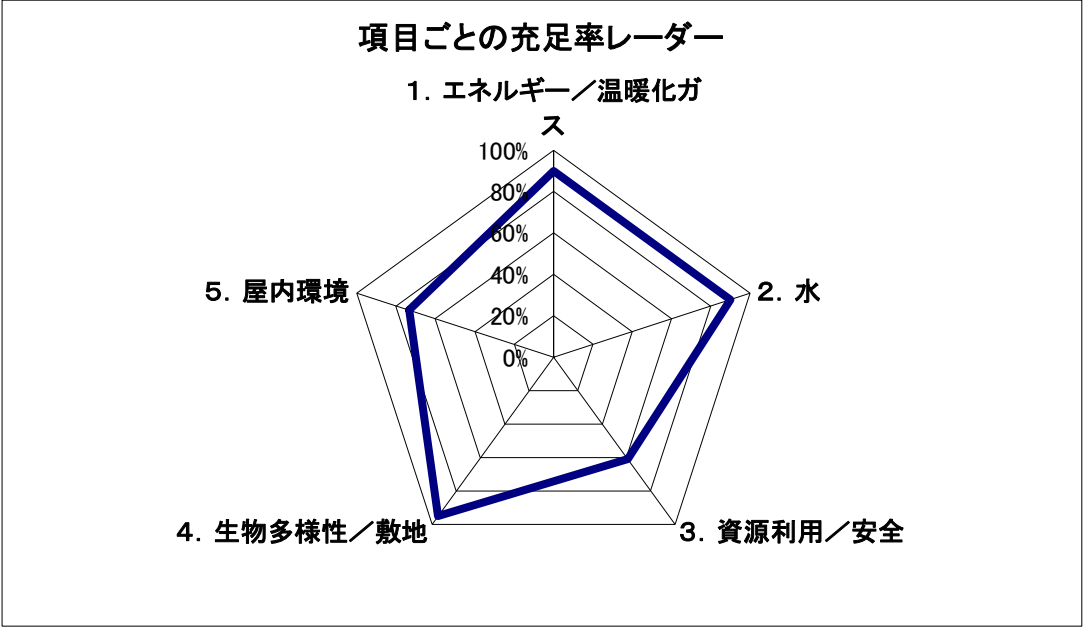
2. 水						
評価		最大加点			指標	評価値
適合			必須項目	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		0	根拠等	目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築		8.0 L/m ² ・年
4.0	5		2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
			2.2 水使用量(仕様評価)			
5.0	5		根拠等	1)泡沫水栓 2)節水型便器 3)節湯器具の採用		3 項目
			2.3 水使用量(実績値)			
9.0	10		根拠等	水道明細から算出		8.0 L/m ² ・年
			合計			

3. 資源利用／安全		指標		評価値
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		根拠等 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 根拠等 建築基準法に定められた耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 無し		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
5.0		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料 高炉セメント		
3.0		② 非構造材料 磁器質タイル、ビニル系床材、間伐材	リサイクル材目数(非構造材)	3 品目
	加点 1	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等 1)分別回収スペース 2)回収ボックスの設置 6)教育	取組数	3 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等 等級1相当	経過年数＋今後の想定耐用年数	
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 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 受電盤25年、受水槽25年、空調機15年、ポンプ類15年、発電機30年	更新年数の平均値	22 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 3)通信途絶対策	自給率向上の取組数	1 項目
2.0		3.4.3 維持管理 根拠等 1)頻度 6)実施	維持管理に関する取組数	4 ポイント
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		
12.2	20	合計		

4. 生物多様性／敷地		指標	評価値
評価 適合	最大加点点数	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 根拠等 自ら導入していない	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上 2)生態空間の創出 3)自生種 5)緑地等の維持管理かつ設備の設置	
[4.2対象外の場合は点数を倍]		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 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生 根拠等 対象外	
[対策不要は対象外]		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 根拠等 日本大通り駅 徒歩2分	
		鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
4.0	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 根拠等 リスク：津波、地震動 対策：地震動	
		リスクの合計数	2 種類
19.0	20	合計	

5. 屋内環境			評価	最大加点	評価項目	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	
					根拠等	質問票への適合	なし
5.1 自然利用							
1.6	3				5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
2.0					5.1.1.1 自然採光		
					根拠等	Bタイプ、Fタイプ 按分結果 27.9%	開口率 27.9 %
1.0					5.1.1.2 星光利用設備		
					根拠等	なし	星光利用設備 0 種類
1.0	3				5.1.2 通風・排熱		
					根拠等	自然換気開口有り	
2.0	3				5.1.3 眺望・ゆとり		
					根拠等	Bタイプ、Fタイプ 天井高2.45m 窓有り	天井高 2.4 m以上
5.2 健康・快適							
2.0	2				5.2.1 暑さ・寒さ		
					根拠等	外壁断熱、カーテンレール、複層ガラス	
2.0	2				5.2.2 主要な居室の冷房・暖房		
					根拠等	冷暖房装置有り	
2.0	2				5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気		
					根拠等	化学汚染物質を抑える建材	
1.0	2				5.2.4 騒音・遮音		
					根拠等	レベル2を満たさない	
3.0	3				5.3 防犯対策		
					根拠等	集合玄関機、ITVカメラ監視、常駐監視、24時間遠隔監視	
14.7	20				合計		

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]					
評価	最大(加点なし)		指標	評価値	
5		根拠等	取組数	A1-A5	項目
				B6-B6	項目
				B1,B3-B5	項目
				C1-C4	項目



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない
- ・自生種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好