

建物概要						
建物名称	新横浜スクエアビル		敷地面積	2,604 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市		建築面積	1,540 m ²	評価の実施日	2023年6月30日
用途地域	商業地域、防火地域		延床面積	22,015 m ²	作成者	西川 弘将
建物用途	事務所		階数	地上18F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-001144-27
竣工年月	1995年1月26日		構造	SRC造、S造	確認日	2023年6月30日
直近の大規模改修実施年月	なし		平均居住人員	1,460 人	確認者	西川 弘将
			年間使用時間	2,500 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001144-27

評価結果					
83.3 (得点 / 満点)	合計	★★★★★		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

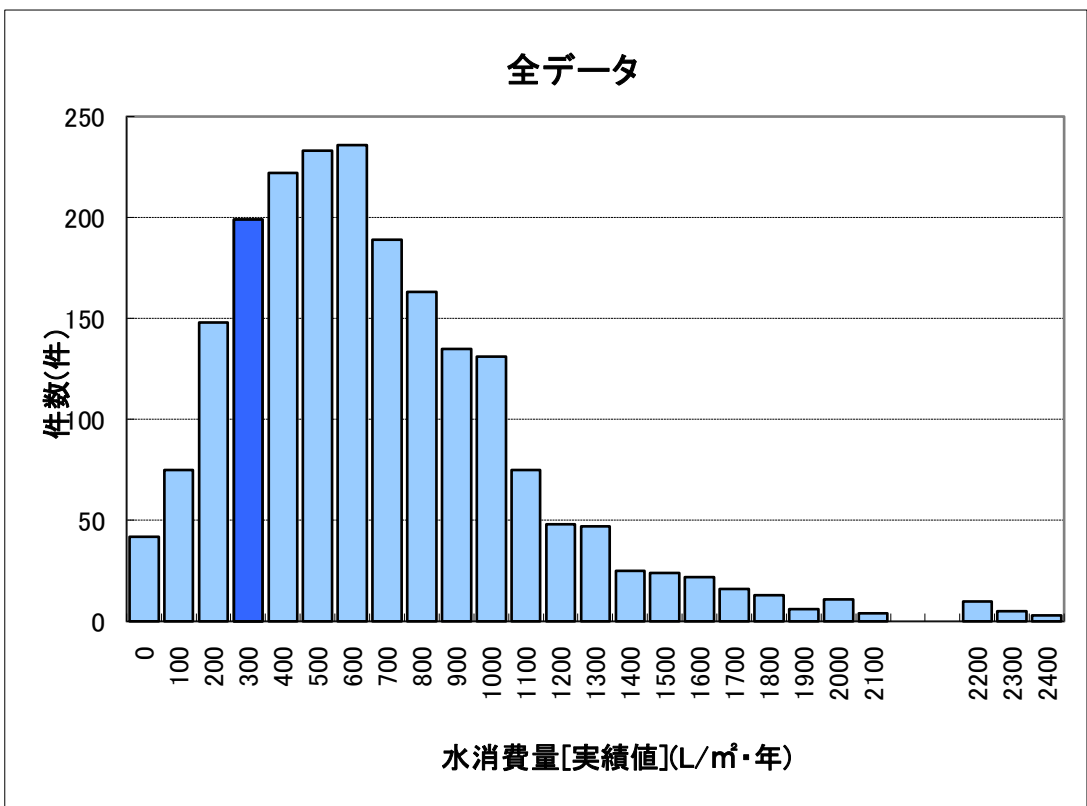
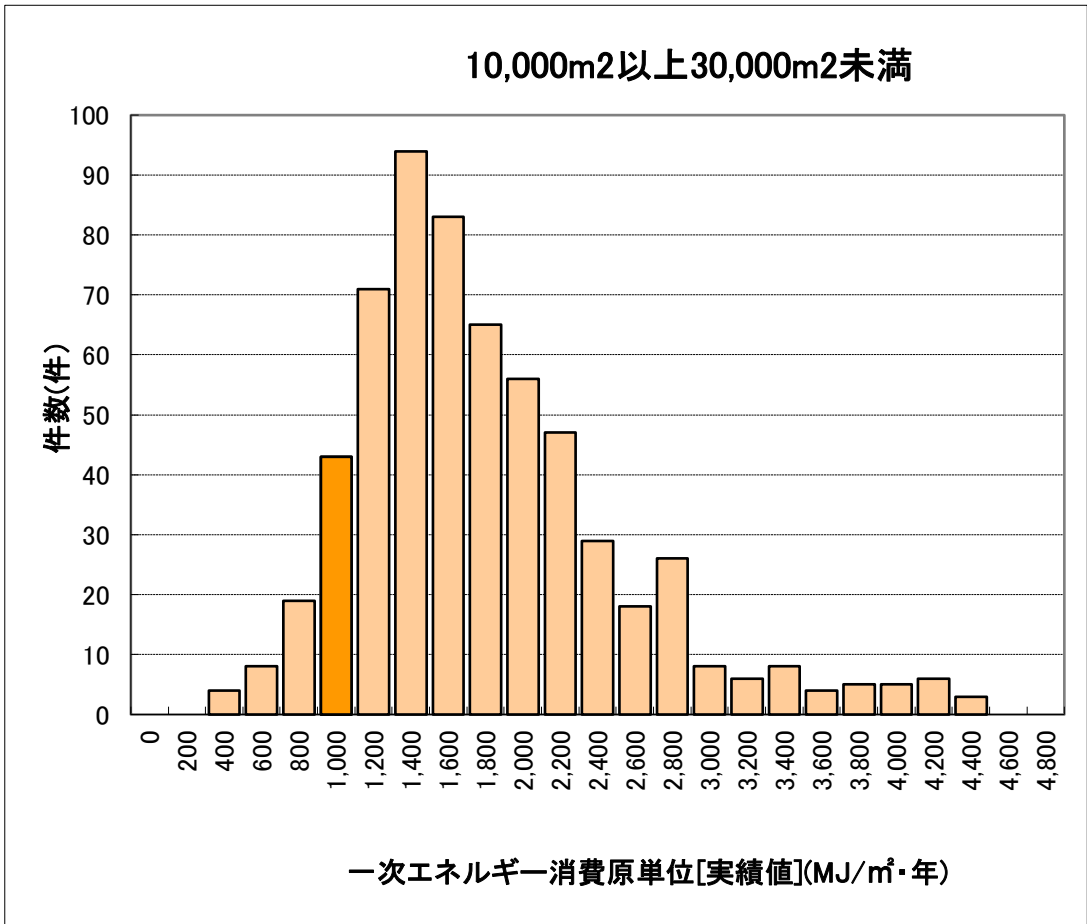
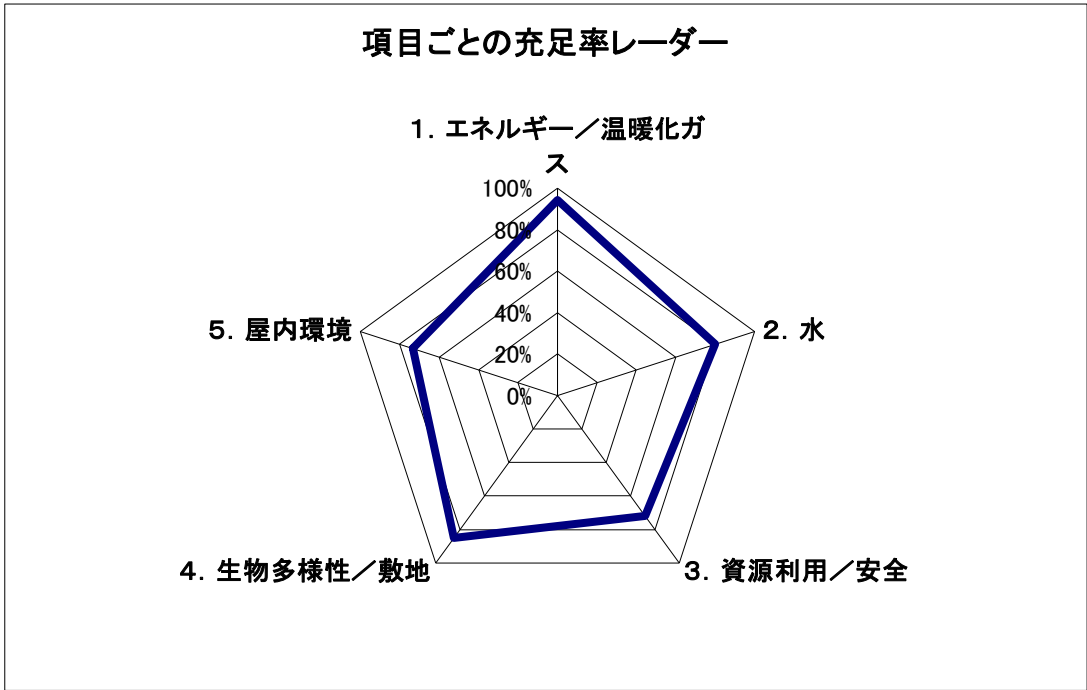
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,156	MJ/m ² ・年
0.0	加点 1	根拠等			
省エネ基準への適合 (1.2 : レベル3以上)、目標設定、モニタリング実施 (年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築					
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,156.0	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	118.4	kWh/m ² ・年
		実績値との比較	CO2排出量(*)	54.1	kg-CO ₂ /m ² ・年
		C/S=0.559			
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)	1,156.0	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	118.4	kWh/m ² ・年
		実績値を使用	CO2排出量(*)	54.1	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	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	水使用量(目標値)	355.0	L/m ² ・年
		根拠等			
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	778.0	L/m ² ・年
		根拠等			
	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)	355.0	L/m ² ・年
		根拠等			
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	なし		
		根拠等			
5.0	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		
5.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等			
4.0	5	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		
5.0		② 非構造材料	ソーラトン、マチコV、フロアリュームを採用	リサイクル材品目数(非構造材)	3 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			
		根拠等	経過年数＋今後の想定耐用年	-	年
2.3	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		
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	更新年数の平均値	19	年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	自給率向上の取組数	1	項目
1.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	維持管理に関する取組数	2	ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
14.3	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	なし		
		根拠等			
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	②取組表による場合のポイント	2	ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]					
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	なし		
[対策不要は対象外]					
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	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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	リスクの合計数	2	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)			
		水害・地震リスクあり、対策有り			
17.0	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	なし		
		根拠等			
4.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等	開口率	17.9	%
4.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	昼光利用設備	1	種類
4.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等	自然換気有効開口面積	54.4	m ²
		自然換気有効開口面積：居室床面積の1/30以上			
3.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	天井高	2.5	m以上
		天井高2.6m以上であり、十分な視環境を有する			
11.0	15	合計			



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値・実績値は統計データの上位の範囲にある。
- ・水の計算値は統計データの平均的な範囲、実績値は上位の範囲にある。
- ・損傷制御設相当、リサイクル材の採用、防災負荷以外への電力供給、インスペクションの整備により項目の評価点を高めている。
- ・生物多様性／敷地の項目において、自生種の採用等による自然環境の整備、新横浜駅に近接する立地に加えて、災害リスクに対する対策を講じている。
- ・十分な採光率・自然換気開口の確保、トップライトの採用により項目の評価点を高めている。