

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	TSプラザビルディング	敷地面積	4,025 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	2026年1月26日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	32051.67 m ²	作成者	若山 香保
建物用途	事務所	階数	地下3F、地上17F	不動産評価員番号	ふ-001182-27
竣工年月	1993年6月11日	構造	S造、一部SRC造	確認日	2026年1月30日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	1,188 人	確認者	若山 香保
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001182-27

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
78.8 /100	合計	評価しない	
(得点 / 満点)			
S ランク: ★★★★★	≧ 78	取組項目数: A1-A5	
A ランク: ★★★★	≧ 66	B6-B7	B1,B3-B5
B+ランク: ★★★	≧ 60		C1-C4
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		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合	加算点 1	必須項目	: 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)	1,093 MJ/m ² ・年
25.0	25	根拠等	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(計画値)	1,104.5 MJ/m ² ・年
5.0	5	1.1 使用・排出原単位(計算値)		二次エネルギー(*)	113.2 kWh/m ² ・年
		根拠等	実績値より	GHG排出量(*)	112.0 kg-CO _{2eq} /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)	1,104.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76 GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)	二次エネルギー(*)	113.2 kWh/m ² ・年
0		1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	GHG排出量(*)	112.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		利用率	0.0 %
		根拠等	導入なし		
33.0	35	合計			

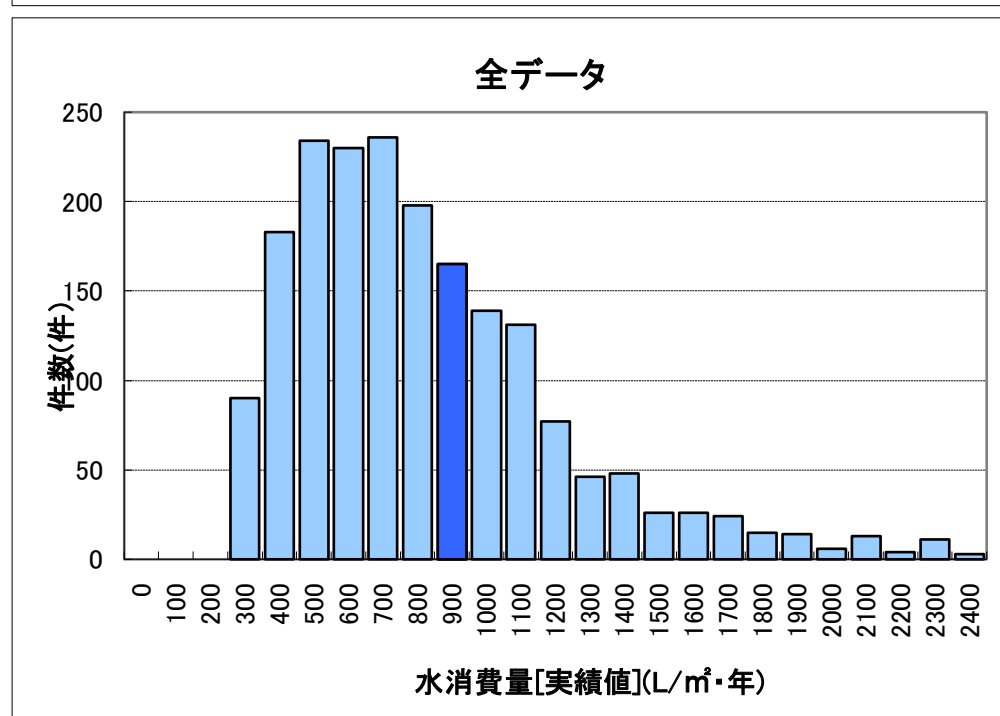
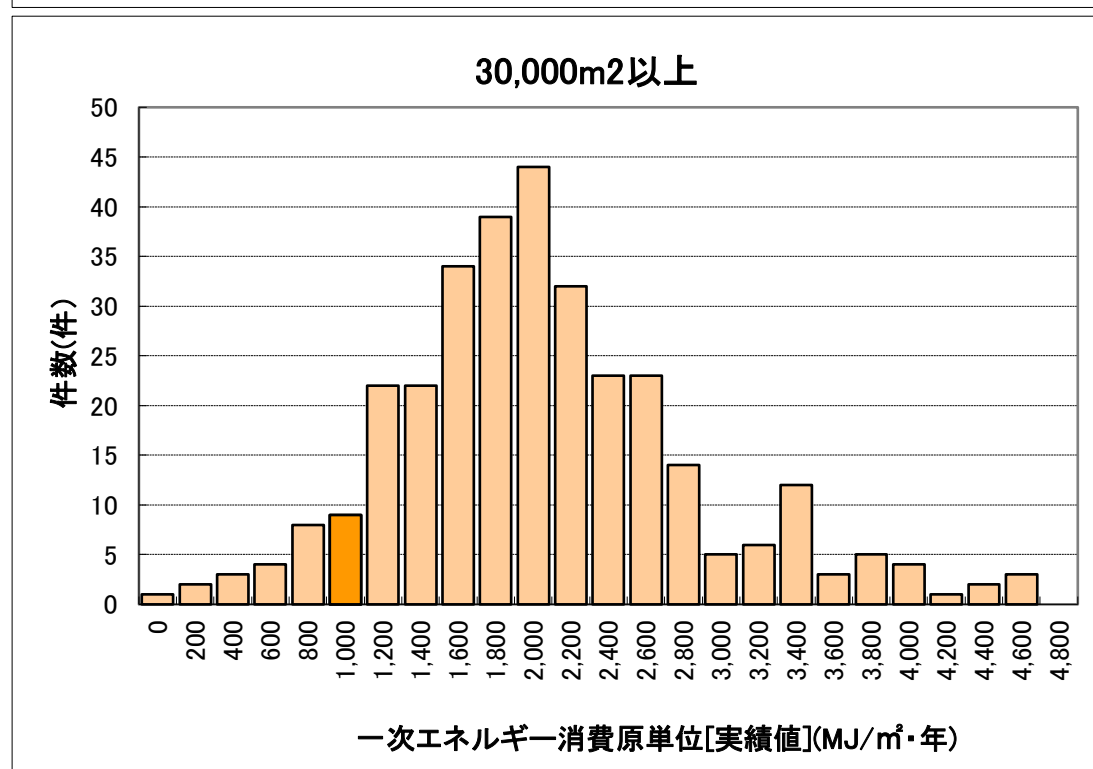
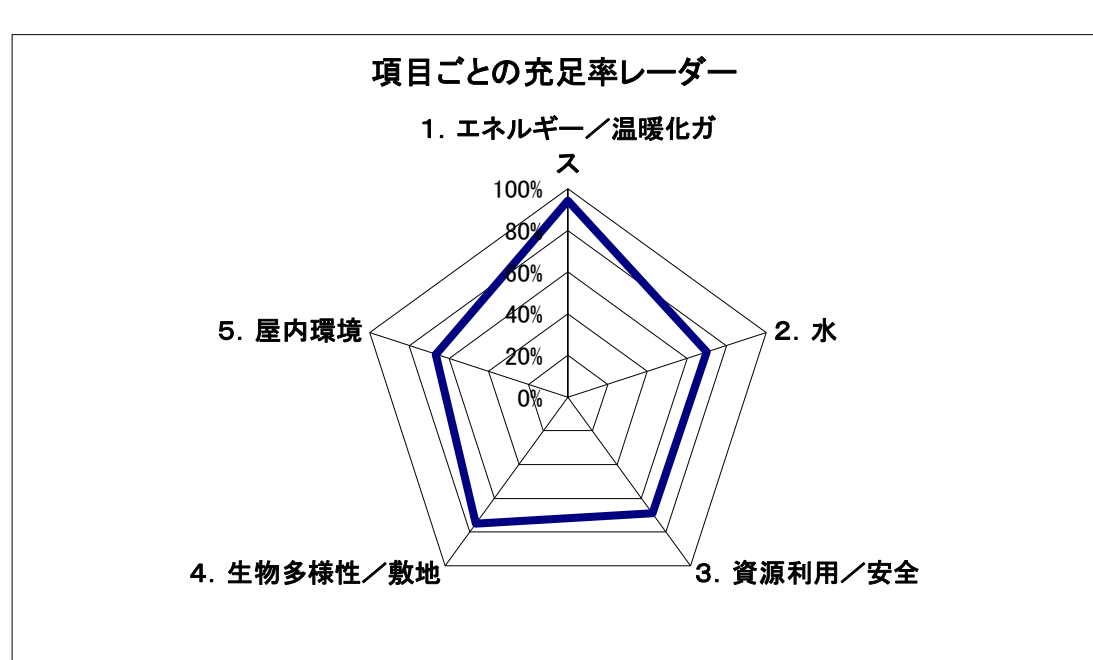
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合		必須項目	: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	921.0 L/m ² ・年
4.0	5	根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(計画値)	547.0 L/m ² ・年
0		2.1 水使用量(計算値)		水使用量(実績値)	921.0 L/m ² ・年
3.0	5	根拠等	水計算ソフトより		
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
		2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	実績値より		
7.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合		必須項目	: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	根拠等	新耐震基準に適合		
5.0		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		
		3.1.1 耐震性			
		根拠等	建物高さ60m以上		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	導入なし		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
		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	用いていない		
5.0		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている	リサイクル材目数(非構造材)	3 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
		3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数	
1.7	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		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		更新年数の平均値	21 年
		根拠等	計算式より	自給率向上の取組数	0 項目
1.0		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	1 ポイント
		根拠等	取組なし		
1.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	5)		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
13.8	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加算点	指標		評価値	
適合		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		
8.0	10	根拠等	特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない		
0.0	0	4.1 生物多様性の向上		②取組表による場合のポイント数	2 ポイント
		根拠等	[1)、3)		
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	土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない		
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	鉄道:横浜駅 徒歩5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	リスクの合計数は4種で、地震動の防災対策を実施している		
15.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加算点	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		
3.0	5	根拠等	建築物衛生管理基準の準拠		
4.0		5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1 自然採光		開口率	15.7 %
		根拠等	計算式より	屋光利用設備	0 種類
1.0		5.1.2 屋光利用設備		自然換気有効開口面積	
		根拠等	導入なし		
3.0	5	5.2 自然換気性能		天井高	2.7 m以上
		根拠等	機械換気設備によるのみ換気を行っており、窓が開閉不可能な状態でかつ、自然換気有効開口がない		
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	天井高2.7m、かつ全ての執務者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置		
10.0	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】		指標		評価値	
評価	最大(加算なし)	指標		評価値	
5		取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目
↑評価しない場合は空欄					



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用量の実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・非構造材へのリサイクル材の採用がなされている。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・徒歩8分圏内に交通公共機関があり利便性が高い。