

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	JR横浜タワー(事務所部分)	敷地面積	8,687 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市西区南幸1-1-1	建築面積	7,488 m ²	評価の実施日	2026年1月30日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積(評価対象分)	21,806 m ²	作成者	野川 亜矢子
建物用途	事務所	階数	地上26階 地下3階	不動産評価員番号	ふ-001153-27
竣工年月	2020年3月30日	構造	S造、一部SRC造	確認日	2026年2月18日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	2,910 人	確認者	成田 まゆみ
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000924-31

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
80.6 /100 (得点 /満点)	合計	評価しない	
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-B7	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	指標	評価値
適合	1.0	必須項目	
1.0	1	根拠等	
24.1	25	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	
5.0	5	省エネ基準適合。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)
5.0	5	1.1 使用・排出原単位(計算値)	1,254 MJ/m ² ・年
5.0	5	根拠等	
5.0	5	C/S=0.63	一次エネルギー(計画値)
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	
5.0	5	根拠等	
5.0	5	2023/4-2024/3実績値	二次エネルギー(*)
5.0	5	二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	
5.0	5	CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.31として算出	GHG排出量(*)
5.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	1,266.5 MJ/m ² ・年
5.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	129.8 kWh/m ² ・年
5.0	5	根拠等	40.2 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	GHG排出量(*)	
5.0	5	33.1	35
5.0	5	合計	

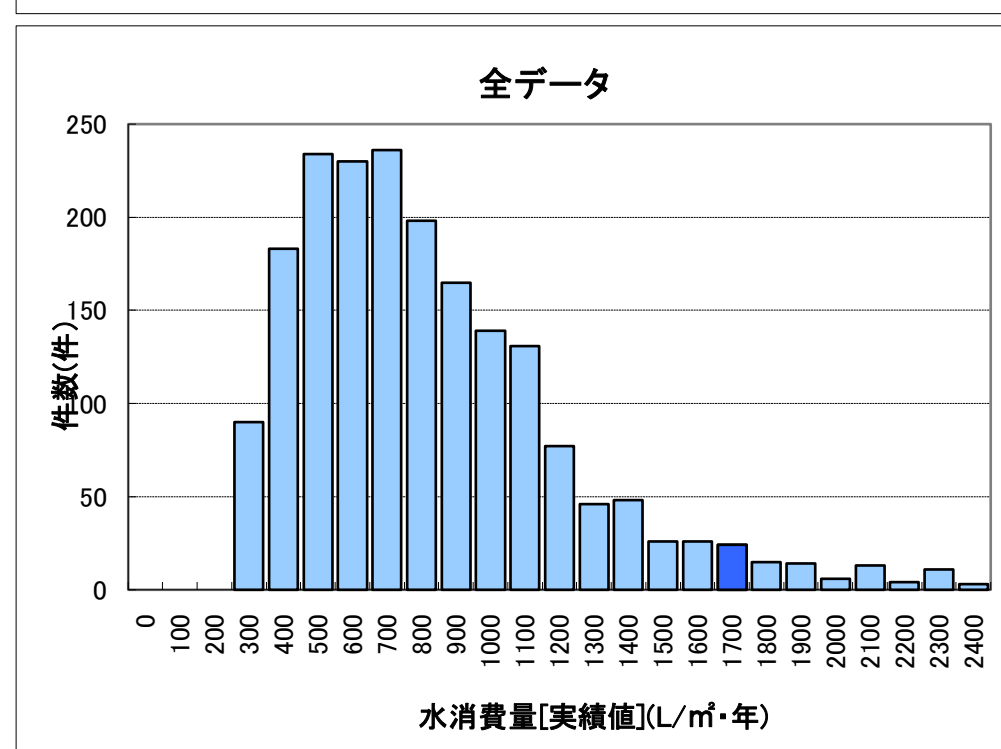
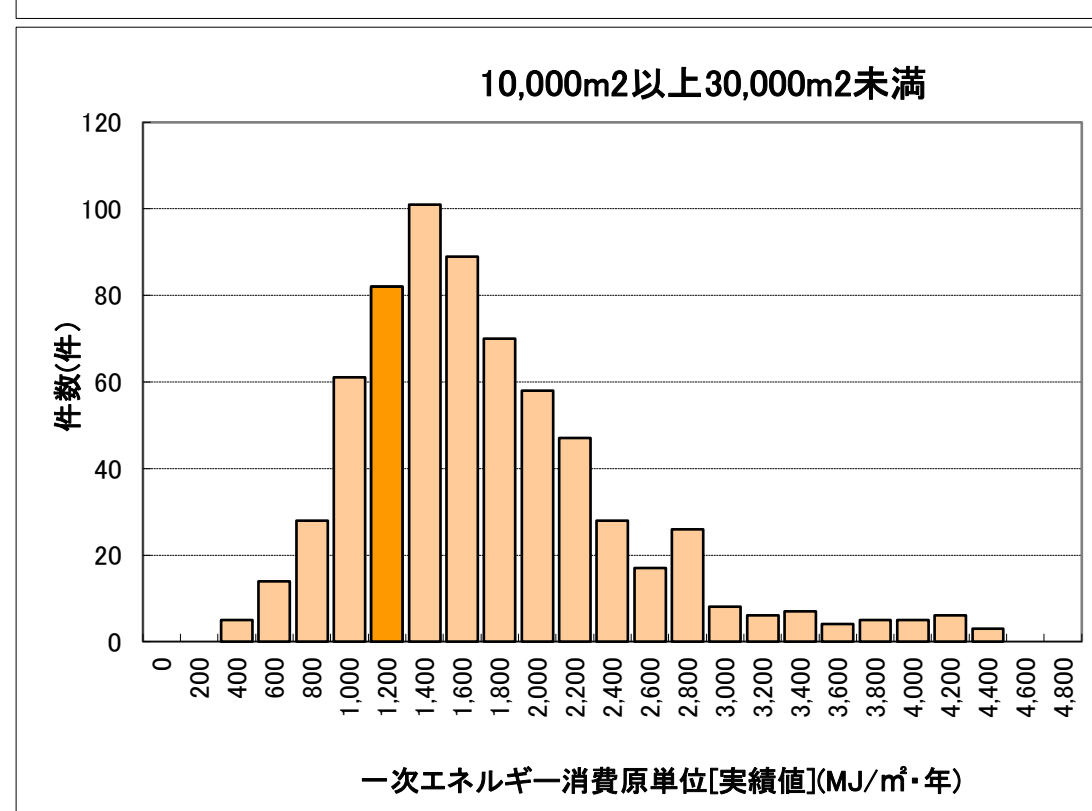
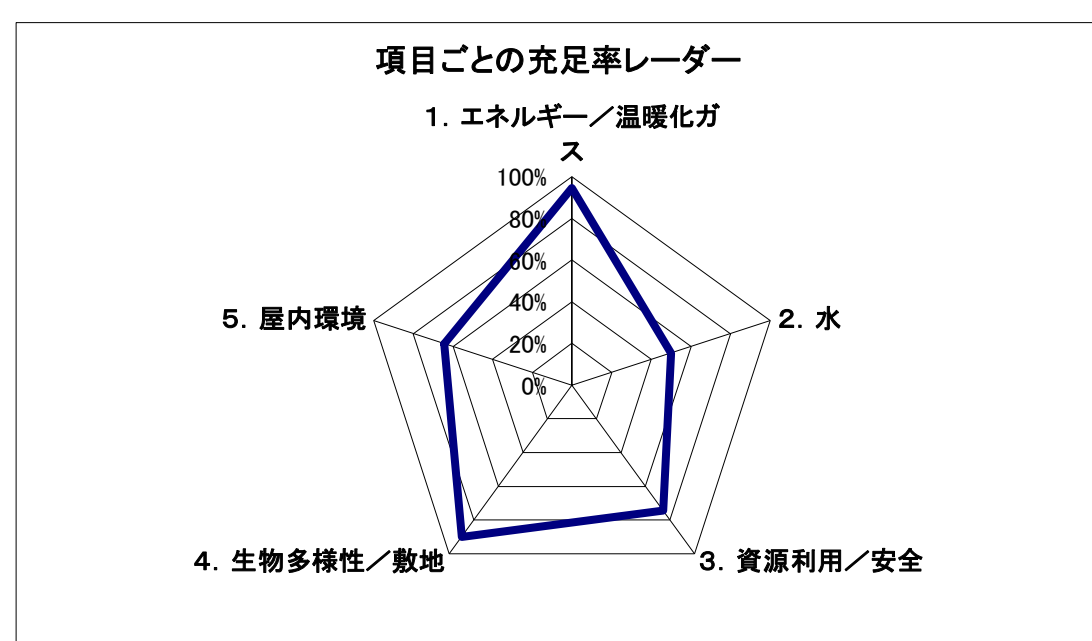
2. 水		指標	評価値
評価	最大加点	指標	評価値
適合	4.0	必須項目	
4.0	5	根拠等	
4.0	5	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)
4.0	5	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	1,799.4 L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	
4.0	5	根拠等	
4.0	5	水計算ソフトによる	水使用量(計画値)
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	563.0 L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	
4.0	5	根拠等	
4.0	5	2023/4-2024/3実績値	水使用量(実績値)
4.0	5	4.0	10
4.0	5	合計	

3. 資源利用/安全		指標	評価値
評価	最大加点	指標	評価値
適合	5.0	必須項目	
5.0	5	根拠等	
5.0	5	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし
5.0	5	2020年築、新耐震基準に適合	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	
5.0	5	3.1.1 耐震性	
5.0	5	根拠等	
5.0	5	損傷制御設計が行われている	
5.0	5	3.1.2 免震・制震・制振性能	
5.0	5	根拠等	
5.0	5	建物全体に制振装置を導入している	
5.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	
5.0	5	3.2.1 再生材利用率・地域材・木材利用	
5.0	5	①と②の平均で評価する	
5.0	5	① 躯体材料	
5.0	5	② 非構造材料	
5.0	5	リサイクル材目数(非構造材)	1 品目
5.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	
5.0	5	根拠等	
5.0	5	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	経過年数+今後の想定耐用年数
5.0	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/バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均
5.0	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	
5.0	5	根拠等	
5.0	5	受変電35、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調20、冷凍機20	更新年数の平均値
5.0	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	26 年
5.0	5	根拠等	
5.0	5	1),2),3),4),5)について取り組み	自給率向上の取組数
5.0	5	3.4.3 維持管理	5 項目
5.0	5	根拠等	
5.0	5	2),3),4),5)について取り組み	維持管理に関する取組数
5.0	5	3.4.4 バリアフリー計画	7 ポイント
5.0	5	根拠等	
5.0	5	バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている	
5.0	5	14.9	20
5.0	5	合計	

4. 生物多様性/敷地		指標	評価値
評価	最大加点	指標	評価値
適合	10.0	必須項目	
10.0	10	根拠等	
10.0	10	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	自ら導入していない	なし
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	
10.0	10	根拠等	
10.0	10	1),2),5)について取り組み	②取組表による場合のポイント数
10.0	10	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	3 ポイント
10.0	10	根拠等	
10.0	10	要措置区域に該当しない	なし
10.0	10	4.3 公共交通機関の接近性	
10.0	10	4.3.1 公共交通機関の接近性	
10.0	10	根拠等	
10.0	10	JR線 横浜駅から徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離
10.0	10	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	8 分圏内
10.0	10	4.4 自然災害リスク対策	
10.0	10	根拠等	
10.0	10	水害、液状化、津波、地震動:対策あり	リスクの合計数
10.0	10	4.0	4 種類
10.0	10	合計	

5. 屋内環境		指標	評価値
評価	最大加点	指標	評価値
適合	4.6	必須項目	
4.6	5	根拠等	
4.6	5	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし
4.6	5	建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度について基準外の箇所があるが、加湿器の設置、換気及び空調機の調整に関する対策を施し、常態化を回避している。	
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
4.6	5	5.1.1 自然採光	
4.6	5	根拠等	
4.6	5	開口率計算	開口率
4.6	5	4.0	22.9 %
4.6	5	5.1.2 屋光利用設備	
4.6	5	根拠等	
4.6	5	ハイサイドライトあり	屋光利用設備
4.6	5	1.0	1 種類
4.6	5	5.2 自然換気性能	
4.6	5	根拠等	
4.6	5	開口率計算。1/86≤1/50	自然換気有効開口面積
4.6	5	4.0	12.0 cm ² /m ²
4.6	5	5.3 眺望・視環境	
4.6	5	根拠等	
4.6	5	天井高2.8m、窓あり	天井高
4.6	5	9.6	15
4.6	5	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(加点なし)	指標	評価値
5	5	取組数	
5	5	A1-A5	ポイント
5	5	B6-B7	ポイント
5	5	B1,B3-B5	ポイント
5	5	C1-C4	ポイント



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値/実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・損傷制御設計が行われている。
- ・建物全体に制振装置を導入している。
- ・災害時の設備機器のエネルギー自給率向上に取り組んでいる。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・公共交通機関からの接近性に優れ、利便性が高い。
- ・窓面積を多くし、光環境向上に配慮している。