

建物概要		敷地面積		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	SOSILA横浜港北	敷地面積	39,064 m ²	評価の段階	運用段階評価	評価の実施日	2020年9月3日
建設地	神奈川県横浜市緑区上山1丁目15-1	建築面積	23,221 m ²	評価の実施日	2020年9月3日	作成者	高田 千春
用途地域	工業地域、準防火地域	延床面積	87,450 m ²	作成者	高田 千春	不動産評価員番号	ふ-000483-23
建物用途	物流施設	階数	地上4F	確認日		確認者	
竣工年月	2017年9月25日	構造	RC造一部S造	確認者		不動産評価員番号	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		時間/年			
		年間使用時間					

評価結果		指標		評価値	
73.8	/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	評価値
適合		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		
1.0	1	根拠等: ①省エネ基準達成、②目標設定(省エネ法の努力目標)、③テナント・共用部分けた把握、④テナントとの協力を含めた運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	
		根拠等: BEIm=0.53	二次エネルギー(*)	
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	
		根拠等: 直近の実績が、1080円/㎡以上、1800円/㎡未満	水道光熱費	1,746.0 円/㎡・年
2.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	2.0 項目
		根拠等: 省エネ計算対象外の倉庫エリア等		
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	
		根拠等: 自然エネルギー利用はない		
28.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	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		
8.0	10	根拠等: ①水使用量の目標設定、②日・月次での把握	水使用量(目標値)	
2.1 水使用量(計算値)		評価しない		
2.2 水使用量(仕様評価)		根拠等: ①、②、④	水使用量(計画値)	
2.3 水使用量(実績値)		評価しない		
8.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

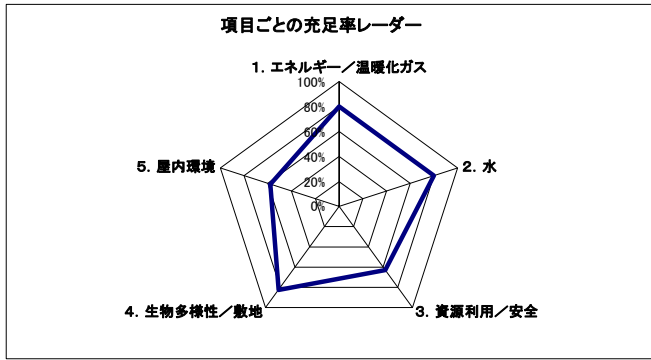
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 2017年竣工	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		根拠等: 該当なし		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
4.0		① 躯体材料		
		② 非構造材料	リサイクル材目数(非構造材)	2 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	
3.1	5	根拠等: 建築基準法に準拠		
3.3		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	
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	18 年
		根拠等: 受変電25年、空調機15年、ファン類15年		
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	2 項目
		根拠等: ①、②		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	8 ポイント
		根拠等: 建築物衛生法に該当:③、④、⑤、⑥		
12.6	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		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: 自ら導入していないことを確認	なし	
4.2対象外の時は点数を倍)		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
0.0	0	根拠等: ③、⑤		
[対策不要は対象外]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
4.5	5	根拠等: 要措置地域に該当しない		
5.0		4.3 公共交通機関の接近性		
		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	2 分圏内
		根拠等: バス停が2分圏内にある		
4.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	取組数	2 項目
		根拠等: ①、②		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
		根拠等: キュービクルや非常用発電機を屋上設置		
16.5	20	合計		

5. 室内環境

評価	最大加点	必須項目	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		
1.7	5	根拠等: 建築物衛生管理基準の順守		
1.0		5.1 昼光利用	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	4.7 %
		根拠等: 開口率4.7%		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	
		根拠等: 該当する設備なし		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	5.5 m ²
		根拠等: 引き違い窓による自然換気可能、開口1/30以下		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上
		根拠等: 天井高さ2.7m、窓高さ1.2m、フロートガラスによる眺望確保		
8.7	15	合計		



環境性能の特徴

外壁には、断熱性の高いサンドイッチパネルを採用し、全館LED照明により平均照度300lxを維持しながら省エネ性も確保する計画となっている。
また、非常用発電機により、停電時も照明・トイレ・EVなどの一部を長時間使用可能となっている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄