

建物概要					
建物名称	三宮第一生命ビルディング	敷地面積	1,474 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	兵庫県神戸市中央区京町69	建築面積	1,123 m ²	評価の実施日	2024年9月4日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	12713.789 m ²	作成者	水野 佑理
建物用途	事務所、店舗	階数	地上13F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-000660-26
竣工年月	1999年1月	構造	S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	550 人	確認者	
		年間使用時間	6,498 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
78.7 /100 (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					

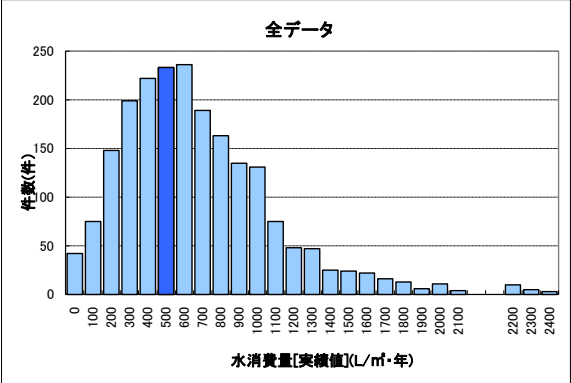
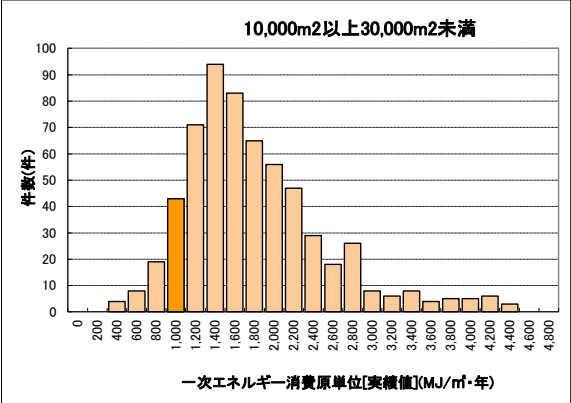
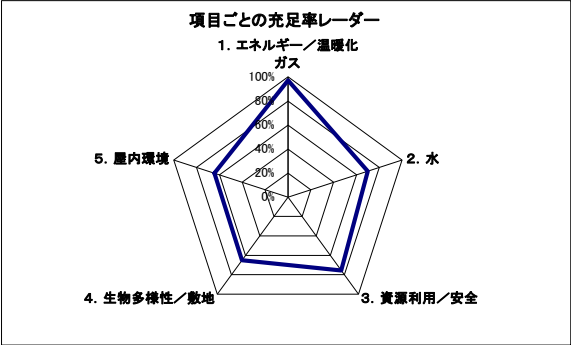
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	指標	(「は参考値」)	評価値	
適合	必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
1.0	加点1	根拠等	1.2実績値がレベル3以上、次年度目標値の設定、エネルギー消費量の計測と監視、運用管理体制図	一次エネルギー(目標値)	1,104 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	1,126.1 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値による評価 C/S=1126.1MJ/m ² ・年/2068MJ/m ² ・年=0.545≦0.6	二次エネルギー(*)	115.4 kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		CO ₂ 排出量(*)	41.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	一次エネルギー実績値 1126.1MJ/m ² ・年<1420MJ/m ² ・年	一次エネルギー(実績値)	1,126.1 MJ/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	二次エネルギー(*)	115.4 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー		CO ₂ 排出量(*)	41.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	該当しない	利用率	0.0 %
34.0	35	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			
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)		水使用量(目標値)	544.4 L/m ² ・年
		根拠等	次年度目標値の設定、水使用量の計測と監視等	水使用量(計画値)	693.0 L/m ² ・年
		根拠等	水使用量計算値693 L/m ² ・年≦693 L/m ² ・年≦975L/m ² ・年		
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
		2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	555.5 L/m ² ・年
		根拠等	上水使用量実績490L/m ² ・年≦555.5L/m ² ・年<693L/m ² ・年		
7.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	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	3.1 高耐震・免震等	なし		
5.0		3.1.1 耐震性	1981年以降の建物で新耐震基準に適合している 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	保有水平耐力余裕度1.5以上(1〜12階に制震ダンパーの設置)		
4.5	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		
5.0		① 躯体材料	基礎、CFT柱に高炉セメントが使用されている		
4.0		② 非構造材料	ビニル床タイル、岩綿吸音板に使用	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	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	
2.6	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		
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	受変電設備31年、非常用発電機33年、空調機24年等	更新年数の平均値	29 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		自給率向上の取組数	0 項目
2.0		3.4.3 維持管理	該当しない	維持管理に関する取組数	3 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	清掃、設備の維持管理状態のインスペクション記録がある等		
		根拠等	建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
15.1	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点	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			
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし		
		根拠等	外来生物法を遵守		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント	
		根拠等	保全すべき自然資源が無い		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等	「旧居留地・大丸前」駅より徒歩6分	鉄道駅またはバス停からの距離	6 分圏内
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			
		根拠等	氷害、液状化、津波、地震動のリスクあり。津波:重要機器を屋上に設置。地震動:地震PML10%以下	リスクの合計数	4 種類
13.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	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			
		根拠等	建築物環境衛生管理基準を満たしている		
3.6	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		開口率	18.0 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備	開口率15%以上	昼光利用設備	0 種類
		根拠等	該当しない		
3.0	5	5.2 自然換気性能		自然換気有効開口面積	
		根拠等	自然換気開口等なく、機械換気設備によってのみ換気		
3.0	5	5.3 眺望・視環境		天井高	2.6 m以上
		根拠等	天井高2.6mかつ執務者が屋外の充分な情報を得られる		
9.6	15	合計			



環境性能の特徴

- ・一次エネルギー消費実績値についての評価では、統計値における最上位に位置する。
- ・水使用量実績値についての評価では、統計値における上位に位置する。
- ・1～12階に制震ダンパーの設置されており、建築基準法に定められた50%増の耐震性を有する。
- ・基礎、CFT柱に高炉セメントが使用されている。
- ・ビニル床タイルにグリーン購入法適合品、岩綿吸音板にエコマーク認定品が使用されている。
- ・執務室の自然採光開口率が高く、執務者にとって良い室内環境である。