

建物概要		評価結果	
建物名称	神戸みなと倉庫	敷地面積	32,808 m ²
建設地	兵庫県神戸市灘区灘浜町2-1	建築面積	19,636 m ²
用途地域	工業専用地域、準防火地域	延床面積	76,107 m ²
建物用途	物流施設	階数	地上4F
竣工年月	2009年2月	構造	RC造、S造
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人
		年間使用時間	時間/年
		評価の段階	運用段階評価
		評価の実施日	2017年2月7日
		作成者	伊藤 雅人
		不動産評価員番号	ふ-000525-20
		確認日	
		確認者	
		不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★★ ≥ 78	
84.5 /100	合計	A ランク:★★★★ ≥ 66	
(得点 / 満点)		B+ランク:★★★ ≥ 60	
		B ランク:★★ ≥ 50	

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合				
1.0	1	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 根拠等 省エネ基準クリア、目標設定行い中央監視盤用いてモニタリング実施、運用管理体制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)	
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)	126.1 MJ/m ² ・年
		根拠等 省エネルギー計画書による C/S値0.49 二次エネルギー=一次エネルギー×9.76として算出 CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.531として算出	二次エネルギー(*)	12.9 kWh/m ² ・年
		1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	6.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 2015/12-2016/11実績による	水道光熱費	388.2 円/m ² ・年
5.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	4.0 項目
		根拠等 省エネ計算対象外の倉庫エリア等 1,4,5,11について取り組み	利用率	346.8 %
5.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等 設備容量1404.48kW÷最大需要電力405kW=346.8%		
35.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合				
	0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	
6.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	
		根拠等 1,2について取り組み		
	0	2.3 水使用量(実績値)		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

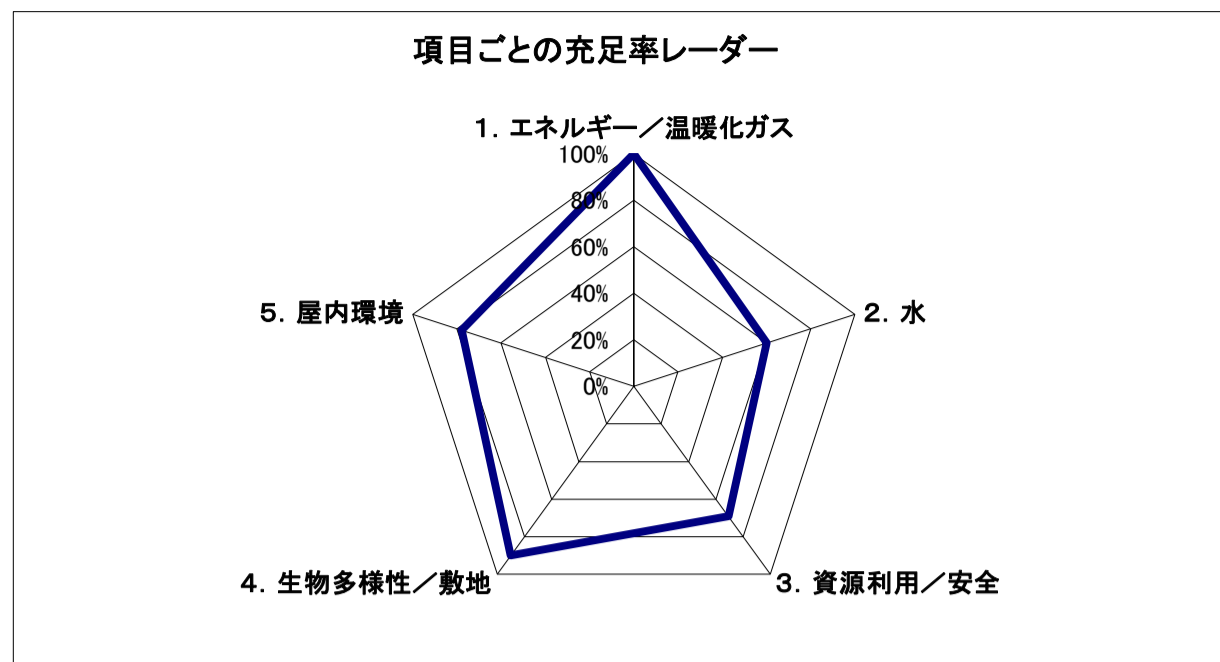
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合				
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等 基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 導入なし		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率	リサイクル材品目数(非構造物材)	2 品目
4.0		① 躯体材料 ② 非構造物材		
		根拠等 陶磁器タイル、長尺塩ビシート		
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	71 年
		根拠等 ER耐用年数71年		
3.3	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	更新年数の平均値	23 年
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 受変電30、発電機25、空調機15、水槽類25、ポンプ類20		
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
		根拠等 該当なし		
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等 1,2,3,4,5,6,7について取り組み		
13.8	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				
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等 自ら導入していない		
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	4 ポイント
		根拠等 1,2,3,5について取り組み		
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 阪神電鉄本線「西灘」駅徒歩8分		
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	取組数	3 項目
		根拠等 1,2,3について取り組み		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類
		根拠等 液状化:杭打設による基礎強化、津波:1階床高さ+1.75m、地震動:新耐震		
18.0	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				
1.7	5	5.1 昼光利用		
1.0		5.1.1 自然採光	開口率	8.3 %
		根拠等 開口率8.3%		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等 該当なし		
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	1.3 m ²
		根拠等 自然換気有効開口面積56.4cm ² /m ²		
5.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.9 m以上
		根拠等 天井高3m、窓あり		
11.7	15	合計		



環境性能の特徴

- ・断熱、自然換気、LED照明等、多くの省エネ項目に取り組み
- ・神戸「市民の森」にも多く見られる、多様な植種を導入
- ・高速出入口至近、周辺への排気ガス・騒音低減にも配慮
- ・オフィスの自然換気性能や眺望・視環境の高さ

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

神戸みなと倉庫