

| 建物概要 | | 評価の段階 | |
|--------------|-----------------------|----------|-------------|
| 建物名称 | 市川千鳥町物流センター | 評価の段階 | 運用段階評価 |
| 建設地 | 千葉県市川市千鳥町13 | 評価の実施日 | 2018年2月5日 |
| 用途地域 | 工業専用地域 | 作成者 | 伊藤雅人 |
| 建物用途 | 物流施設 | 不動産評価員番号 | ふ-000525-20 |
| 竣工年月 | 2011年2月 | 確認日 | 2018年2月5日 |
| 直近の大規模改修実施年月 | | 確認者 | 三嶋滋憲 |
| 敷地面積 | 33,567 m ² | 不動産評価員番号 | ふ-000709-22 |
| 建築面積 | 20,029 m ² | | |
| 延床面積 | 72,036 m ² | | |
| 階数 | 地上4F | | |
| 構造 | SRC造、一部S造 | | |
| 平均居住人員 | 人 | | |
| 年間使用時間 | 時間/年 | | |

| 評価結果 | | S ランク:★★★★ | | 78 |
|------|------|------------|------|----|
| 85.7 | /100 | 合計 | ★★★★ | 66 |
| (得点) | (満点) | | ★★★★ | 60 |
| | | | ★★★ | 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 (*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 | 1 | 根拠等 省エネ基準クリア、目標設定を行い電力計を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) | 167.4 MJ/m ² ・年 |
| | | 根拠等 省エネルギー計画による C/S=0.59 | 二次エネルギー(*) | 17.2 kWh/m ² ・年 |
| | | 二次エネルギー=一次エネルギー/0.76として算出 | CO2排出量(*) | 8.7 kg-CO ₂ /m ² ・年 |
| | | CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出 | 水道光熱費 | 739.5 円/m ² ・年 |
| 4.0 | 5 | 1.2 使用・排出原単位(実績値) | | |
| | | 根拠等 2016/11-2017/10実績による | | |
| 5.0 | 5 | 1.3 省エネルギー(仕様評価) | | |
| | | 根拠等 省エネ計算対象外の倉庫エリア等 | 導入された対策項目数 | 5.0 項目 |
| | | 1,3,4,5,11について取り組み | | |
| 5.0 | 5 | 1.4 自然エネルギー | 利用率 | 6.0 % |
| | | 根拠等 設備容量68kW÷最大需要電力1,133kW=6.0% | | |
| 35.0 | 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 | | |
| | | 根拠等 目標設定を行い、日常検計の数値を用いてモニタリング実施 | 水使用量(目標値) | |
| 0 | 0 | 2.1 水使用量(計算値) | 水使用量(計画値) | |
| 8.0 | 10 | 2.2 水使用量(仕様評価) | | |
| | | 根拠等 1,2,5について取り組み | | |
| 0 | 0 | 2.3 水使用量(実績値) | | |
| 8.0 | 10 | 合計 | | |

3. 資源利用/安全

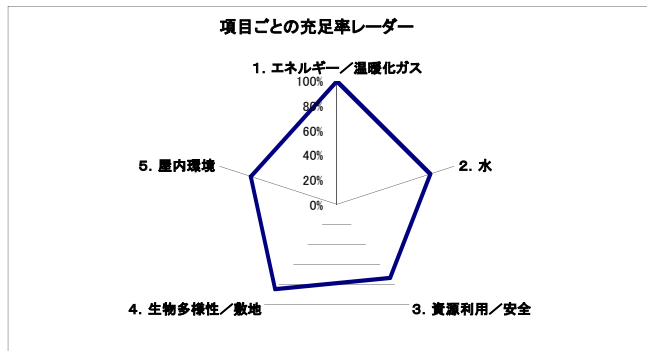
| 評価 | 最大加点 | 必須項目 | 指標 | 評価値 |
|------|------|------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| 適合 | | 必須項目 : 新耐震基準への適合またはIs値、If値 | | |
| | | 根拠等 2011年2月竣工、新耐震 | | |
| 3.0 | 5 | 3.1 高耐震・免震等 | | |
| 3.0 | | 3.1.1 耐震性 | 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価 | |
| | | 根拠等 基準法に準拠 | | |
| 3.0 | | 3.1.2 免震・制震・制振性能 | | |
| | | 根拠等 導入なし | | |
| 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 | 該当なし | |
| 5.0 | | ② 非構造材料 | OAフロア、床シート、路盤材 | リサイクル材品目数(非構造材) |
| | | 3.2.2 廃棄物処理抑制 | | 3 |
| 4.0 | 5 | 3.3 躯体材料の耐用年数 | | |
| | | 根拠等 EFR耐用年数65年 | 経過年数+今後の想定耐用年 | 65 年 |
| 3.7 | 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 | 3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均 | |
| 4.2 | | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 | 更新年数の平均値 | 24 年 |
| | | 根拠等 変電室30、発電機30、空調機20、水槽類25、ポンプ類15 | | |
| 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 3,4について取り組み | | |
| 4.0 | | 3.4.3 維持管理 | 維持管理に関する取組数 | 11 ポイント |
| | | 根拠等 1,2,3,4,5,7について取り組み | | |
| 14.7 | 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 | | |
| | | 根拠等 自ら導入していない | | |
| 10.0 | 10 | 4.1 生物多様性の向上 | | |
| | | 根拠等 1,2,3,5について取り組み | ②取組表による場合のポイント | 4 ポイント |
| 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 要措置区域に該当せず | | |
| 4.0 | 5 | 4.3 公共交通機関の接近性 | | |
| 3.0 | | 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 | 15 分圏内 |
| | | 根拠等 JR京葉線「市川塩浜」駅徒歩10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 | | |
| | | 根拠等 水害:1階床高さを設計GL+1140mm、液状化:杭打設による基礎強化、地震動 | リスクの合計数 | 3 種類 |
| 17.0 | 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 | | 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 温度、相対湿度と二酸化炭素について基準外の箇所があるが、換気、空調機の調整等により常態化を回避 | | |
| 3.0 | 5 | 5.1 昼光利用 | 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 | |
| 3.0 | | 5.1.1 自然採光 | 開口率 | 13.1 % |
| | | 根拠等 開口率計算 | | |
| 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 | | |
| 4.0 | 5 | 5.2 自然換気性能 | 自然換気有効開口面積 | 30.1 m ² |
| | | 根拠等 開口率1/15.2 | | |
| 4.0 | 5 | 5.3 眺望・視環境 | 天井高 | 2.7 m以上 |
| | | 根拠等 天井高2.7m、窓あり | | |
| 11.0 | 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
- ・自然エネルギーの利用
- ・非構造材について再生材を多く利用
- ・地域植生に配慮し多様な植種を導入
- ・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