

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	MCUD本牧	33,343	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市中区豊浦町4-2	18,984	m ²	評価の実施日	2018年2月5日
用途地域	工業専用地域	延床面積	69,837 m ²	作成者	伊藤雅人
建物用途	物流施設	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-000525-20
竣工年月	2016年1月	構造	S造	確認日	2018年2月5日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	三嶋滋憲
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-000709-22

評価結果		S ランク:★★★★★		≧		78	
80.0	/100	★★★★★		≧		66	
(得点)	(満点)			≧		60	
ポイントは小数点第1位までの表示とする				≧		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		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 省エネ基準クリア、目標設定行い電力計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)	
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	229.5 MJ/m ² ・年
		根拠等 省エネルギー計画による BEI値0.79	二次エネルギー(*)	23.5 kWh/m ² ・年
		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(*)	11.9 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		
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	1,003.6 円/m ² ・年
		根拠等 2016/12-2017/11実績による		
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	6.0 項目
		根拠等 省エネ計算対象外の倉庫エリア等		
		1,2,3,4,9,11について取り組み	利用率	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等		
27.0	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		
	0	根拠等 目標設定行い、日常核計の数値を用いてモニタリング実施	水使用量(目標値)	
10.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	
		根拠等 評価しない		
		2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等 1,2,3,5について取り組み	水使用量(計画値)	
		2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等 評価しない		
10.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

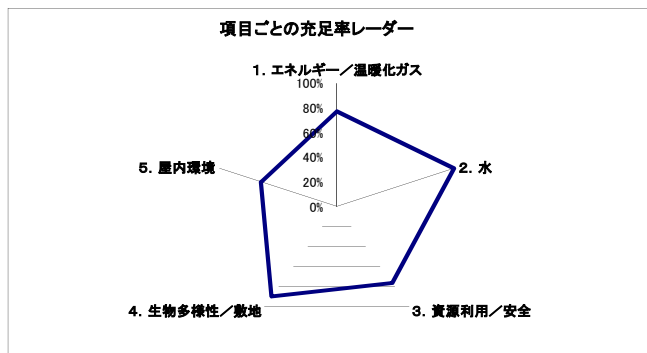
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目 : 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等 2016年1月竣工、新耐震	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 導入なし		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	該当なし	
		② 非構造材料	再生加熱アスファルト混合物、磁器質タイル、ビニル床タイル	リサイクル材品目数(非構造材)
5.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	3 品目
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 EER耐用年数66年	経過年数+今後の想定耐用年	66 年
4.3	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均	
5.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	35 年
		根拠等 変電40、空調機30、水槽類35、ポンプ類35(EER参照)		
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 1,3について取り組み		
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について取り組み		
15.3	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	なし	
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
4.2		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	なし	
5.0	5	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		
		根拠等 横浜市営バス 97系統 南通り 停留所徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等 1,2,3について取り組み	取組数	3 項目
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 液状化・杭打設による基礎強化、津波:1階床高さを設計	リスクの合計数	3 種類
		GL+1000mm、地震動		
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		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 質問票に適合	なし	
1.7	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
1.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等 開口率計算	開口率	5.0 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等 該当なし	昼光利用設備	0 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 開口率1/40	自然換気有効開口面積	4.5 m ²
5.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 天井高2.9m、窓あり	天井高	2.9 m以上
9.7	15	合計		



環境性能の特徴

- ・断熱、自然換気等、多くの省エネ項目に取り組み
- ・多くの水の有効利用に関する項目に取り組み
- ・維持管理項目の全てに取り組み
- ・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