

建物概要		評価の段階	
建物名称	ロジポート北柏	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県柏市松ヶ崎新田13-1	評価の実施日	2019年7月3日
用途地域	準工業地域、法22条指定区域	作成者	宮木 聡
建物用途	物流施設	不動産評価員番号	ふ-000804-22
竣工年月	2012年10月	確認日	2019年7月3日
直近の大規模改修実施年月	-	確認者	橋本 幸夫
敷地面積	49,463 m ²	不動産評価員番号	ふ-000805-24
建築面積	24,623 m ²		
延床面積	127,165 m ²		
階数	地上6F、階屋1階		
構造	混合構造(柱RC造、梁S造)		
平均居住人員	1,000 人		
年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果		S ランク:★★★★		≧		78	
81.0	/100	★★★★★		≧		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	最大加算	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合		: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	加算1	根拠等 管理標準書、省エネルギー計画書、省エネルギー定期報告書	一次エネルギー(目標値)	MJ/m ² ・年
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)	MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=0.559	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 2018年3月~2019年2月実績による	水道光熱費	1,004.3 円/m ² ・年
4.0	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		
5.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	67.2 %
		根拠等 太陽光発電設備		
33.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	0	根拠等 目標設定、モニタリング実施、節水運営組織図	水使用量(目標値)	117.2 L/m ² ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
		根拠等 評価しない		
6.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等 ①、②について取組		
	0	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等 評価しない		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

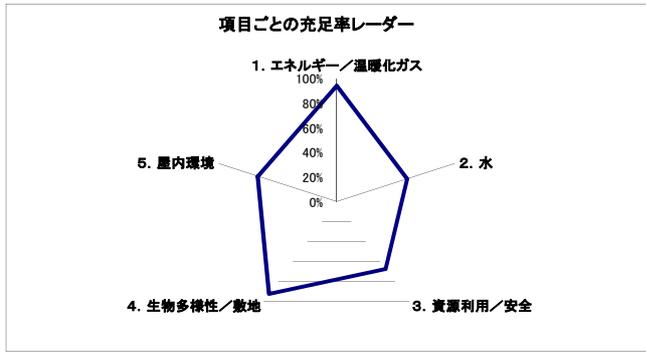
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等 2012年10月竣工	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 Qu/Qun(倉庫棟1.03、ランプ棟1.73)		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 装置を導入していない		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料 採用なし		
		② 非構造材料 建設汚泥再生利用、再生骨材の路盤利用	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等 評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	年
		根拠等 基準法に準拠		
4.0	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	
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	23 年
		根拠等 変電室25、発電機30、空調機15、水槽類25、ポンプ類20		
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について取組		
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 ①~⑦について取組		
13.5	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		: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ことを確認	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
		根拠等 ①、③、⑤について取組		
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 要措置区域に該当していないことを確認		
4.5	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	鉄道駅またはバス停からの距離	7 分圏内
		根拠等 常磐線北柏駅徒歩7分		
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)常磐自動車道柏(Cより5km圏内、2)トラック待機スペースあり		
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 リスクに対する対策あり		
18.5	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		: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 空気環境の測定報告書	なし	
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	
		5.1.1 自然採光	開口率	10.3 %
		根拠等 開口率10.3%		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等 なし		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	14.9 m ²
		根拠等 開口率1/39		
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2.8m、窓あり		
10.0	15	合計		



環境性能の特徴

エネルギー性能は、設備の仕様だけでなく、運用面での実績についても省エネルギー性能が極めて高いことを示している。建物維持管理のため、清掃管理と設備管理において充実した手順書を運用し、定期清掃の記録、定期教育も実施している。

生物多様性の向上の取り組みでは、柏市の郷土樹を植栽し、緑地管理では県との緑化協定に基づき管理が行われている。常磐線北柏駅徒歩7分圏内、常磐自動車道柏ICより5km圏内に位置している。トラック待機スペースの確保により敷地周辺への環境配慮をしている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄