

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ロジポート東扇島C棟	敷地面積	29,770 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県川崎市川崎区東扇島19-2	延床面積	25,197 m ²	評価の実施日	2019年11月8日
用途地域	商業地域	延床面積	148,799 m ²	作成者	宮木 聡
建物用途	物流施設	階数	地上6F	不動産評価員番号	ふ-000804-22
竣工年月	2001年9月	構造	鉄筋コンクリート造	確認日	2019年11月8日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		確認者	橋本 幸夫
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000805-24

評価結果		S ランク:★★★★★		78	
71.6	/100	合計	★★★★★	78	
(得点)	(満点)		★★★★★	66	
			★★★★★	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	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	1	根拠等 管理標準、有価証券報告書、組織図(エネルギー管理)	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=0.539	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	582.2 円/m ² ・年
		根拠等 有価証券報告書		
2.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 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	2.0 項目
		根拠等 4)、11)について取組		
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	%
		根拠等		
31.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	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、組織図(節水運営)	水使用量(目標値)	65.1 L/m ² ・年
2.0	10	2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
2.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等		
2.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等		
		合計		

3. 資源利用/安全

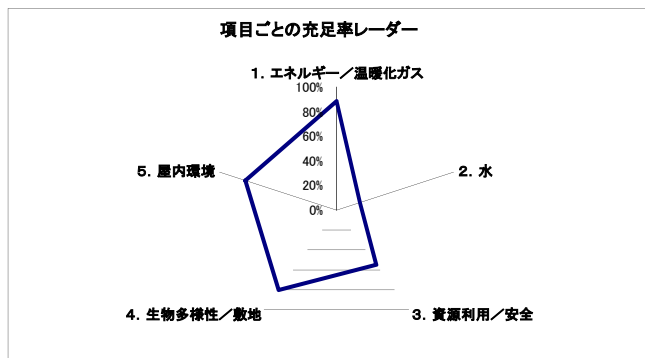
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等 1987年4月竣工		
3.0		3.1 高耐震・免震等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		根拠等 建築基準法に準拠		
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等 免震・制震・制振性能		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		根拠等 導入なし		
3.0		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料		
1.0		② 非構造材料	リサイクル材品目数(非構造材)	品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 評価しない		
		3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 建築基準法に準拠	経過年数+今後の想定耐用年数	年
2.9	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 3.1,3.4.2,3.4.3の平均		
3.8		根拠等 更新必要間隔		
		根拠等 受変電25、空調機15、水槽類25、ポンプ類20	更新年数の平均値	21 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	項目
		根拠等		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	10 ポイント
		根拠等 2)~7)について取組		
10.9	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		: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		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 1)、5)について取組	②取組表による場合のポイント	2 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 要措置区域に該当していないことを確認		
4.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		根拠等 バス停徒歩1分圏内	鉄道駅またはバス停からの距離	1 分圏内
3.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等 首都高速神奈川16号川崎線 浮島ICより5km圏内	取組数	1 項目
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 地震リスク	リスクの合計数	1 種類
16.0	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		: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		
3.7	5	5.1 星光利用 5.1.1の点数x2/3+5.1.2の点数x1/3		
4.0		5.1.1 自然採光	開口率	16.5 %
		根拠等 開口率16.5%		
3.0		5.1.2 星光利用設備	星光利用設備	種類
		根拠等		
4.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 開口率1/17	自然換気有効開口面積	22.2 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 天井高さ2.7m、窓あり	天井高さ	2.7 m以上
11.7	15	合計		



環境性能の特徴

エネルギー性能は、運用面での実績について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。
 最寄のバス亭徒歩3分圏内、首都高速神奈川6号川崎線 浮島ICより5km圏内に位置している。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄