

建物概要		評価項目		評価結果	
建物名称	ロジポート大阪ベイ	敷地面積	69,900 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市住之江区南港中一丁目4番130号	建築面積	40,429 m ²	評価の実施日	2021年12月22日
用途地域	準工業地域・準防火地域	延床面積	158,053 m ²	作成者	宮木 聡
建物用途	物流施設	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-000804-26
竣工年月	2018年2月28日	構造	S造	確認日	2021年12月22日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	250 人	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
83.7 /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	評価値
適合	1.0	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 省エネ計画書、エネルギー使用量と次年度目標、省エネルギー運営体制図	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) 根拠等 省エネ計画書 C/S=0.386	一次エネルギー(計画値)	MJ/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等 水道光熱費	二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	kWh/m ² ・年 kg-CO ₂ /m ² ・年
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(1)、(2)、(5)、(6)、(10)、(11)について取組	水道光熱費	円/m ² ・年
5.0	5	1.4 自然エネルギー 根拠等 太陽光発電設備	導入された対策項目数	6.0 項目
36.0	35	合計	利用率	438.0 %

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	0	目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等 水使用量と次年度目標、節水運営体制図	水使用量(目標値)	L/m ² ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値) 2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等 (1)、(2)について取組	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
6.0	10	2.3 水使用量(実績値) 合計		

3. 資源利用/安全

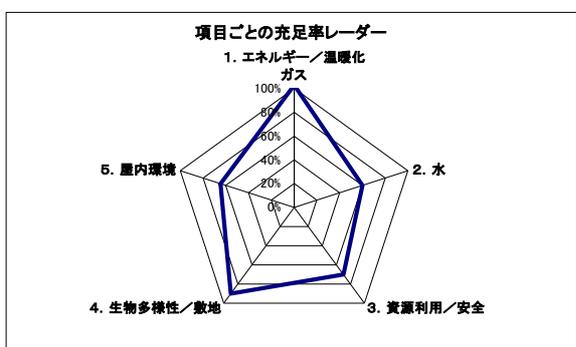
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5	新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 2018年2月竣工		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 根拠等 新耐震基準への適合	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	なし
3.0	5	3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 導入なし		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 3.2.1 再生材利用率 根拠等 該当なし	①と②の平均で評価する	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 根拠等 ビール床シート、岩綿吸音板、再生骨材等	リサイクル品目数(非構造物)	3 品目
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等 耐用年数65年	経過年数+今後の想定耐用年	65 年
3.0	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 根拠等 1,3,4,2,3,4,3の平均		
4.0	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 変電室30、空調機15、ポンプ類25	更新年数の平均値	23 年
2.0	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 (1)について取組	自給率向上の取組数	1 項目
3.0	5	3.4.3 維持管理 根拠等 (2)、(3)、(4)、(5)について取組	維持管理に関する取組数	7 ポイント
3.0	5	3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 建築物移動等円滑化基準チェックリスト		
14.0	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	特定外来生物・未判別外来生物・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		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等 (1)、(2)、(3)、(5)について取組	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 対象外		
4.0	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 大阪メトロニュートラム線ポートタウン西駅 徒歩10分	鉄道駅またはバス停からの距離	10 分圏内
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 根拠等 阪神高速道路4-5号湾岸線他天保山JCTより4km圏内他	取組数	3 項目
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等 地震リスクの対策(PML評価)あり	リスクの合計数	2 種類
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	5	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 建築物環境衛生管理基準への準拠(温・湿度の不適合箇所が一部見られるが、感染対策で窓を開放したため一部の例外として判断)		
1.7	5	5.1 昼光利用 5.1.1 自然採光 根拠等 開口率10%未満	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	開口率 %
1.0	5	5.1.2 昼光利用設備 根拠等 該当なし		昼光利用設備 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等 開口率1/22	自然換気有効開口面積	9.9 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等 天井高さ2.75m、窓あり	天井高	2.7 m以上
9.7	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。
 省エネに関係する仕様については、屋根断熱、一部外気冷房の導入、省エネタイプの機器導入等がされている。
 内装材等に再生材を多く使用している。
 生物多様性の向上性の取り組みとして、ABINC認証を取得。ピオトープが設置されている。
 最寄の駅徒歩10分圏内、阪神高速道路4・5号湾岸線他天保山JCTより4km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