

建物概要		評価の段階	
建物名称	ロジスクエア上尾	評価の段階	運用段階評価
建設地	埼玉県上尾市大字地頭方字天神谷449番12他	評価の実施日	2022年1月24日
用途地域	準工業地域	作成者	溝田 雅
建物用途	物流施設	不動産評価員番号	ふ-001019-26
竣工年月	2019年4月18日	確認日	2022年1月24日
直近の大規模改修実施年月		確認者	宮木 聡
		不動産評価員番号	ふ-000804-26
敷地面積	12,701 m ²		
建築面積	6,803 m ²		
延床面積	19,521 m ²		
階数	地上3F		
構造	S造		
平均居住人員	100 人		
年間使用時間	2,337 時間/年		

評価結果		S ランク:★★★★		78
83.0	/100	合計	A ランク:★★★★	66
(得点 / 満点)			B+ランク:★★★	60
			B ランク:★★	50

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		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	指標 (*は参考値)	
1.0	加点1	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)	277 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: 省エネ(変更)計画書 BEI=0.52	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	661.5 円/m ² ・年
		根拠等: 面積当たりの水道光熱費 661.5円/㎡・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	70.9 %
		根拠等: 太陽光発電設備		
34.0	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	指標	
	0	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)	23.7 L/m ² ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	
		根拠等: 水栓類の節水、節水型便器の採用	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
6.0	10	2.3 水使用量(実績値)	評価しない	
		合計		

3. 資源利用/安全

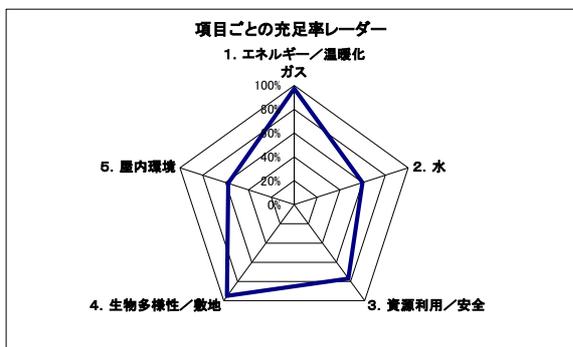
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値	指標	
3.0	5	根拠等: 2019年4月竣工	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
3.0		根拠等: 新耐震基準への適合		
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 導入なし		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	なし	
5.0		② 非構造材料	盛土材、再生骨材、タイル(ビニル床シート)	リサイクル材品目数(非構造材) 3 品目
5.0	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: 耐用年数80年	経過年数+今後の想定耐用年	80 年
3.4	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	4.1,3.4,2.3,4.3の平均	
4.5		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25の平均とする	更新年数の平均値	28 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: 通信系遠隔対策	自給率向上の取組数	1 項目
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等: 頻度設定、責任者・委託先、点検・実施記録他	維持管理に関する取組数	10 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: 建築物移動等円滑化チェックリストの半分以上を満たしている		
15.4	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・未判別外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない	指標	
10.0	5	根拠等: 自ら導入していないことを確認	なし	
4.2対象外の時は点数を倍		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
	5	根拠等: 保全すべき自然無し、地域の植生に配慮、資源の管理・利用		
[対策不要は対象外]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
5.0	5	根拠等: 土壌汚染対策法の区域指定にない		
5.0		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: バス停(東武バスエース東一丁目) から徒歩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: ICより約4km、トラック待機スペース確保、騒音への配慮	取組数	3 項目
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等: 地震動	リスクの合計数	1 種類
19.0	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	指標	
		根拠等: 衛生管理に関する質問票	なし	
1.7	5	5.1 屋光利用	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<10%	開口率	%
3.0		5.1.2 屋光利用設備		
		根拠等: 該当なし	屋光利用設備	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等: FIX窓にて自然換気用の開口は無し	自然換気有効開口面積	0.0 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等: 事務所は天井高さ2.8m、屋外情報得られる連窓あり	天井高	2.8 m以上
8.7	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・壁の断熱、LED照明の設置等がされている。盛土材、再生骨材、タイル(ビニル床シート)の再生材を使用している。最寄りのバス停は徒歩3分圏内、最寄りのICから約4kmに位置している。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄