

建物概要		建物名称		船橋ロジスティクスセンター		敷地面積		26,524.01 m ²		評価の段階		運用段階評価	
建設地		千葉県船橋市西浦2-14-1		建築面積		13,674.68 m ²		評価の実施日		2023年2月6日		評価の実施日	
用途地域		工業専用地域(法22条区域)		延床面積		45,937.42 m ²		作成者		村田 有里子		不動産評価員番号	
建物用途		物流施設		階数		地上4階		不動産評価員番号		ふ-000987-26		確認日	
竣工年月		2007年7月24日		構造		S造 一部CFT造		確認日		2023年2月7日		確認者	
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		不動産評価員番号	
				年間使用時間		時間/年		不動産評価員番号		ふ-000709-24			

評価結果		S ランク:★★★★★		78	
79.0 /100 合計		A ランク:★★★★		66	
(得点 /満点)		B+ランク:★★★		60	
		B ランク:★★		50	

ポイントは小数点第1位までの表示とする

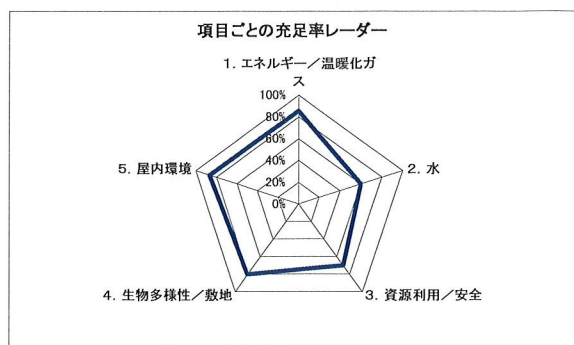
1. エネルギー／温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値			
評価 最大加点点		必須項目		指標 (*は参考値)		評価値	
適合		:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		一次エネルギー(目標値)		MJ/m ² ・年	
1.0 加点点		根拠等 省エネ基準適合。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組む。		一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年	
20.0 20		1.1 使用・排出原単位(計算値)		二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年	
		根拠等 BELS評価によるBEIの値=0.44		CO2排出量(*)		kg-CO ₂ /m ² ・年	
3.0 5		1.2 使用・排出原単位(実績値)		水道光熱費		円/m ² ・年	
		根拠等 2021/10-2022/9実績値				1,034.9	
3.0 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			
		根拠等 1.2.5について取り組み		導入された対策項目数		3 項目	
3.0 5		1.4 自然エネルギー		利用率		0.0 %	
		根拠等 自然エネルギーなし					
30.0 35		合計					

2. 水		指標		評価値			
評価 最大加点点		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		水使用量(目標値)		L/m ² ・年	
0		根拠等 目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築		水使用量(計画値)		L/m ² ・年	
6.0 10		2.1 水使用量(計算値)		評価しない			
		2.2 水使用量(仕様評価)					
		根拠等 1.2について取り組み					
0		2.3 水使用量(実績値)		評価しない			
6.0 10		合計					

3. 資源利用／安全		指標		評価値			
評価 最大加点点		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		なし			
3.0 5		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			
3.0		3.1.1 耐震性					
		根拠等 建築基準法に準拠					
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能					
		根拠等 揺れを抑える装置を導入していない					
4.0 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			
3.0		3.2.1 再生材利用率					
5.0		① 躯体材料		導入なし			
		② 非構造材料		再生砕石、ソーラトン、ビニル床材、陶器タイル使用		リサイクル材品目数(非構造材)	
4.0 5		3.2.2 廃棄物処理抑制		評価しない		4 品目	
		3.3 躯体材料の耐用年数		根拠等 ERより		経過年数+今後の想定耐用年	
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		1,3,4,2,3,4,3の平均		65 年	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔					
		根拠等 受変電40、水槽25、ポンプ類15、空調15		更新年数の平均値		24 年	
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		根拠等 1について取り組み		自給率向上の取組数	
		3.4.3 維持管理		根拠等 1,2,3,4,5,6について取り組み		1 項目	
5.0		3.4.4 バリアフリー対策		根拠等 該当なし		維持管理に関する取組数	
1.0						13 ポイント	
14.0 20		合計					

4. 生物多様性／敷地		指標		評価値			
評価 最大加点点		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		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	
4.2対象外の時は点数を倍		根拠等 1,2,3について取り組み					
0.0 0		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生					
[対策不要は対象外]		根拠等 要措置区域に該当しない					
4.0 5		4.3 公共交通機関の接近性					
3.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		根拠等 JR京葉線 二俣新駅駅から徒歩15分		鉄道駅またはバス停からの距離	
		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		15 分圏内	
5.0		4.4 自然災害リスク対策		取組数		3 項目	
		根拠等 水害、液状化、津波、地震動に該当。液状化・地震動については対策あり		リスクの合計数		4 種類	
2.0 5							
16.0 20		合計					

5. 屋内環境		指標		評価値			
評価 最大加点点		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		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			
3.0		5.1.1 自然採光		根拠等 開口率計算		開口率	
		5.1.2 昼光利用設備		根拠等 該当なし		13.4 %	
3.0		5.2 自然換気性能		開口率計算。1/14.9≧1/15		昼光利用設備	
5.0 5		5.3 眺望・視環境		根拠等 天井高3.0m、窓あり		0 種類	
						自然換気有効開口面積	
5.0 5						8.0 m ²	
13.0 15		合計				天井高	
						2.9 m以上	



環境性能の特徴

- ・非構造材について再生材を多く利用
- ・維持管理項目の全てに取り組み
- ・生物多様性の保全について多くの項目に取り組み
- ・高速道路IC至近、周辺への排気ガス・騒音低減にも配慮
- ・オフィスの自然換気性能や眺望・視環境の高さ

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄