

建物概要						
建物名称	MCUD上尾	敷地面積	46,206.79 m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	埼玉県上尾市大字中新井字前626番5外	建築面積	24,390.59 m ²	評価の実施日	2024年2月29日	
用途地域	工業専用地域(準防火地域)	延床面積	105,659.32 m ²	作成者	村田 有里子	
建物用途	物流施設	階数	地上5階	不動産評価員番号	ふ-000987-26	
竣工年月	2020年4月24日	構造	S造	確認日		
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者		
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号		

評価結果						
84.2 /100	合計	★★★★★			S ランク:★★★★★	78
(得点 / 満点)	A ランク:★★★★				66	
	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						

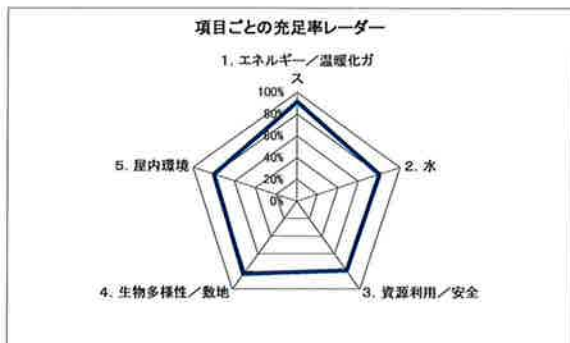
1. エネルギー/温暖化ガス						
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値		
適合		:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制				
1.0	加点1	根拠等 省エネ基準適合、目標設定を行いモニタリング実施、運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)		MJ/m ² ・年	
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年	
		根拠等 BEF=-0.52(BELS評価書より)	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年	
			CO ₂ 排出量(*)		kg-CO ₂ /m ² ・年	
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	1,496	円/m ² ・年	
		根拠等 2022/8-2023/7実績値。なお、電気料金は2016年度比を用い補正済。				
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	項目	
		根拠等 省エネ計算対象外の倉庫エリア等				
		①②⑤⑧について取り組み				
5.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	67.4	%	
		根拠等 太陽光発電:定格出力1500kw、建物の契約電力量2226kw				
32.0	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	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)		L/m ² ・年	
8.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)		L/m ² ・年	
		根拠等 ①②⑤⑧について取り組み				
	0	2.3 水使用量(実績値)	評価しない			
8.0	10	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				
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし			
		根拠等 2020年築、新耐震基準に適合				
5.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価			
		根拠等 損傷制御設計が行われている(制御ブレース導入)				
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	揺れを抑える装置を導入していない			
		根拠等				
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造物)	2	品目	
		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	導入なし			
3.0		② 非構造材料	ソーラトン、再生砕石使用			
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない			
		3.2.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定利用年数			
		根拠等 品確法の等級2相当	64 年			
3.2	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/バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4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			
		根拠等 変電室25、水槽25、ポンプ類20、空調20	23 年			
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			
		根拠等 ③④⑥について取り組み	2 項目			
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数			
		根拠等 ①②③④⑤⑧⑨について取り組み	13 ポイント			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	基準を満たしていない			
		根拠等				
15.7	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。	なし			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組による場合のポイント数	4	ポイント	
		根拠等 ①②③⑤について取り組み				
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	なし			
		根拠等 薬指置区域に該当しない				
2.5	5	4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離		分圏内	
		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等 レベル3に達しない			
1.0		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 ①②について取り組み				
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 水害:対策なし、地震動:対策あり				
16.5	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 質問票に適合	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			
		5.1.1 自然採光	開口率	12.6	%	
		根拠等 開口率計算				
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0	種類	
		根拠等 該当なし				
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	13.3	㎡	
		根拠等 開口率計算、1/15.9≥1/30				
5.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.9	m以上	
		根拠等 天井高3.0m、窓あり				
12.0	15	合計				



環境性能の特徴

- ・高い省エネ性能を有するほか、太陽光発電設備の導入により、BEF=0.52とZEB相当の性能(BELS評価書)。
- ・制振ブレース導入
- ・維持管理について全ての項目に取り組み
- ・種数に在来種を複数導入し、生物多様性の取り組みを積極的に実施

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄