

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	エスロジ市川	敷地面積	6,754.06 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県市川市塩浜3-17	建築面積	3,345.44 m ²	評価の実施日	2022年11月1日
用途地域	工業専用地域	延床面積	13,506.02 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	2008年6月11日	構造	RC造(梁:S造)	確認日	2022年11月2日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		確認者	三嶋 滋憲
		年間使用時間		不動産評価員番号	ふ-000709-24

評価結果		S ランク:★★★★★		78	
83.3	/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

評価	最大加算	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		
1.0	加算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)	
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)	
		根拠等:C/S=995.626/4424.687≒0.23	二次エネルギー(*)	
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	
		根拠等:2021/6-2022/5実績値	水道光熱費	724.7 円/m ² ・年
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	導入された対策項目数	3 項目
		根拠等:1.2.5について取り組み	利用率	0.0 %
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等:自然エネルギーなし		
31.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算	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:目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	
		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)		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

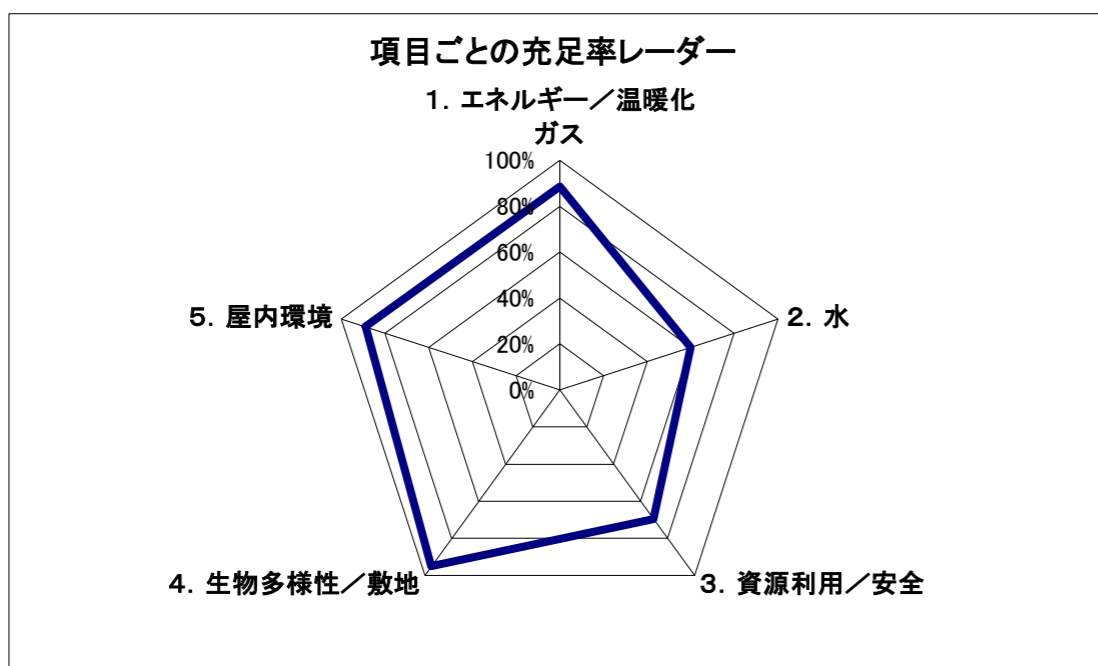
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等:2008年築、新耐震基準に適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等		
		3.1.1 耐震性		
		根拠等:建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等:揺れを抑える装置を導入していない		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	導入なし	
5.0		② 非構造材料	再生密度アスコン、再生砕石、断熱材、ビニル床タイル使用	リサイクル材品目数(非構造材) 4 品目
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		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	65 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	1,1.3,4.2,3.4.3の平均	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等:受変電25、水槽25、ポンプ類20、空調15	更新年数の平均値	21 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	1 項目
5.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等:1,2,3,4,5,6について取り組み	維持管理に関する取組数	13 ポイント
1.0		3.4.4 パリアフリー対策		
		根拠等:該当なし		
13.9	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	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		
		根拠等:1,2,3,4について取り組み	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:要措置区域に該当しない	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等:京成バス 瑞75系統 塩浜工業団地停留所から徒歩2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:1,2,3について取り組み	取組数	3 項目
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等:液状化、地震動に該当するがいずれも対策あり	リスクの合計数	2 種類
19.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算	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	
4.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
5.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等:開口率計算	開口率	34.5 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等:該当なし	昼光利用設備	0 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等:開口率計算。1/10.1≧1/15	自然換気有効開口面積	10.0 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等:天井高2.7m、窓あり	天井高	2.7 m以上
13.3	15	合計		



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
- ・オフィスの高い自然採光空間と自然換気性能

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄