

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	市川千鳥町物流センター	敷地面積	33,567 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県市川市千鳥町13	建築面積	20,029 m ²	評価の実施日	2022年12月20日
用途地域	工業専用地域	延床面積	72,036 m ²	作成者	口野 秀剛
建物用途	物流施設	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-000541-25
竣工年月	2011年2月	構造	SRC造、一部S造	確認日	2022年12月20日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員		確認者	柳沢 明宏
		年間使用時間		不動産評価員番号	ふ-001033-26

評価結果		S ランク: ★★★★★ ≥		78
85.3	/100	★ ★ ★ ★ ★		66
(得点 / 満点)		A ランク: ★★★★★ ≥		60
		B+ランク: ★★★★★ ≥		50
		B ランク: ★★★★★ ≥		

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 (*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	1	根拠等: 省エネ基準クリア、目標設定行い中央監視盤用いてモニタリング実施、運用管理体制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: BELSの評価によるBEI値0.38	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: 2021/9-2022/8実績による	水道光熱費	665.7 円/m ² ・年
5.0	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	5.0 項目
		根拠等: 1,3,4,5,11について取り組み	利用率	5.8 %
5.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 設備容量68kW÷最大需要電力1,164kW=5.8%		
35.0	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	根拠等: 目標設定行い、日常検針の数値を用いてモニタリング実施	水使用量(目標値)	
8.0	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: 1,2,5について取り組み		
	0	2.3 水使用量(実績値)		
8.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

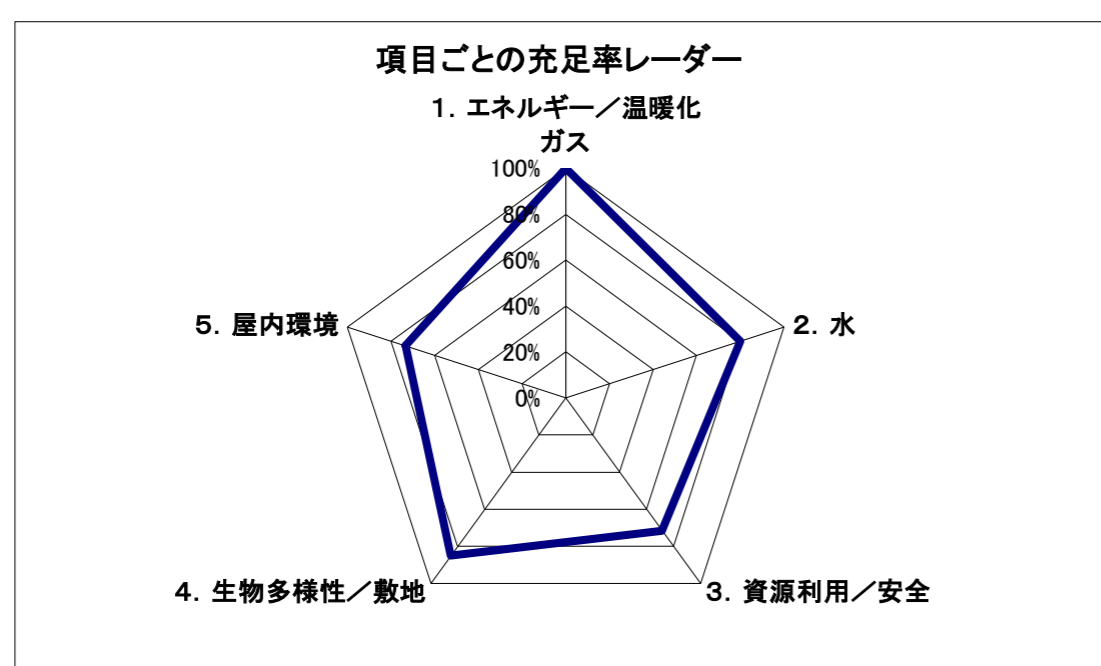
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 2011年2月竣工、新耐震基準に適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等		
		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 導入なし		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	該当なし	
5.0		② 非構造材料	OAフロア、床シート、路盤材	リサイクル材品目数(非構造材) 3 品目
4.0	5	3.2.2 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: ER耐用年数65年	経過年数+今後の想定耐用年	65 年
3.3	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	
4.2		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等: 受変電30、発電機30、水槽類25、ポンプ類15、空調機20	更新年数の平均値	24 年
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: 1,3,4について取り組み	自給率向上の取組数	3 項目
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等: 1,2,3,4,6について取り組み	維持管理に関する取組数	11 ポイント
1.0		3.4.4 パリアフリー対策		
		根拠等: 該当なし		
14.3	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		
		根拠等: 1,2,3,5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	
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「市川塩浜」駅徒歩10分	鉄道駅またはバス停からの距離	15 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
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等: 水害:1階床高さを設計GL+1140mm、液状化:杭打設による基礎強化、地震動:PML7.6%	リスクの合計数	3 種類
17.0	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		: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: 温度、相対湿度と二酸化炭素について基準外の箇所があるが、換気、空調機の調整等により常態化を回避	なし	
3.0	5	5.1 昼光利用		
3.0		5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		根拠等: 開口率計算	開口率	13.1 %
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
4.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 開口率1/15.2	自然換気有効開口面積	30.1 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
11.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・断熱、自然換気、LED照明等、多くの省エネ項目に取り組み
- ・自然エネルギーの利用
- ・非構造材について再生材を多く利用
- ・地域植生に配慮し多様な植種を導入
- ・高速出入口至近、周辺への排気ガス・騒音低減にも配慮

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄