

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	2018年2月5日
用途地域	工業専用地域	延床面積	72,036 m ²	作成者	伊藤雅人
建物用途	物流施設	階数	地上4F	不動産評価員番号	S-000525-20
竣工年月	2011年2月	構造	SRC造、一部S造	確認日	2018年2月5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	S-000709-22

評価結果		S ランク:★★★★★		≧ 78	
85.7 /100	合計	★★★★★	≧	78	
(得点 / 満点)		★★★★★	≧	66	
ポイントは小数点第1位までの表示とする		★★★★★	≧	60	
		★★★★★	≧	50	

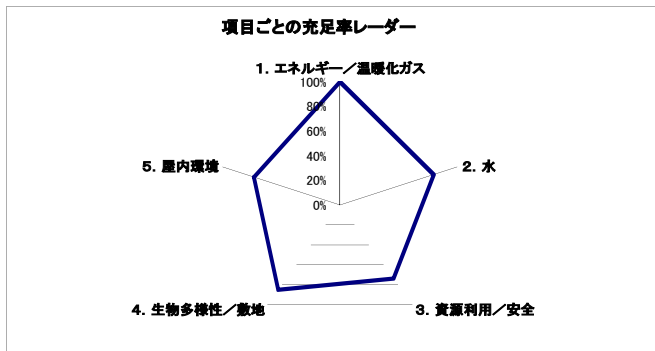
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加算	必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	指標	評価値
適合		根拠等	省エネ基準クリア、目標設定を行い電力計を用いてモニタリング実施、運用管理体制構築しテナントと共同で省エネに取り組み	一次エネルギー(目標値)	
1.0	加算点1				
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	省エネルギー計画による C/S=0.59	一次エネルギー(計画値)	167.4 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー=一次エネルギー/0.76として算出	二次エネルギー(*)	17.2 kWh/m ² ・年
			CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出	CO2排出量(*)	8.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	2016/11-2017/10実績による	水道光熱費	739.5 円/m ² ・年
		根拠等			
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		
		根拠等	1,3,4,5,11について取り組み	導入された対策項目数	5.0 項目
5.0	5	1.4 自然エネルギー	設備容量68kW÷最大需要電力1.133kW=6.0%	利用率	6.0 %
		根拠等			
35.0	35	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加算	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	指標	評価値
適合		根拠等	目標設定を行い、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)	
0		2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
8.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	1,2,5について取り組み	水使用量(計画値)	
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		指標		評価値	
評価	最大加算	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値	指標	評価値
適合		根拠等	2011年2月竣工、新耐震	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	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・廃棄物処理負荷抑制	①と②の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率			
		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
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
4.0	5	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+今後の想定耐用年数	65 年
3.7	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
4.2		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 変換機30、発電機30、空調機20、水槽類25、ポンプ類15	更新年数の平均値	24 年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等 3,4について取り組み	自給率向上の取組数	2 項目
		3.4.3 維持管理	根拠等 1,2,3,4,5,7について取り組み	維持管理に関する取組数	11 ポイント
4.0		合計			
14.7	20				

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加算	必須項目	: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	指標	評価値
適合		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	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
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等 要措置区域に該当せず	なし	
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性			
[対策不要は対象外]		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
4.0	5	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		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	リスクの合計数	3 種類
		合計			
17.0	20				

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加算	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	評価値
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	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	13.1 %
		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
		合計			
11.0	15				



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
- ・オフィスの眺望・視環境の高さ

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄