

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	MCUD川崎 I	敷地面積	54,339.00 m ²	評価の実施日	運用段階評価
建設地	神奈川県川崎市高津区北見方3-14-1	建築面積	34,476.73 m ²	評価の実施日	2022年1月28日
用途地域	準工業地域(法22条区域)	延床面積	99,072.65 m ²	作成者	村田 有里子
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
竣工年月	2016年2月18日	構造	S造	確認日	2022年2月25日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	人	確認者	三嶋 滋憲
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-00709-24

評価結果		S ランク:★★★★☆		78
81.3 / 100	合計	★★★★★		A ランク:★★★★
(得点 / 満点)				B+ランク:★★★
ポイント是小数点第1位までの表示とする				
B ランク:★★				
IV 50				

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	1.0	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
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 BEE=0.57	一次エネルギー(計画値)	MJ/m ² ・年
1.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等 2020/10-2021/9実績値	二次エネルギー(*)	kWh/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	CO2排出量(*)	kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー 根拠等 1,2,4,5,9について取り組み	水道光熱費	2,358.1 円/m ² ・年
30.0	35	根拠等 自然エネルギーなし	導入された対策項目数	5.0 項目
			利用率	0.0 %

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	0	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
8.0	10	2.1 水使用量(計算値) 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
8.0	10	2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等 1,2,6について取り組み	評価しない	
8.0	10	2.3 水使用量(実績値) 根拠等	評価しない	

3. 資源利用/安全

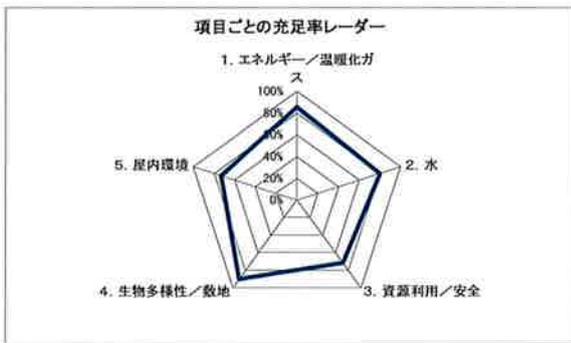
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 根拠等 2016年築。新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1.1 耐震性 根拠等 建築基準法に準拠		
3.0	5	3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 揺れを抑える装置を導入していない		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 根拠等 ①と②の平均で評価する		
3.0	5	3.2.1 再生材利用率 根拠等 ① 躯体材料 該当なし		
5.0	5	3.2.2 非構造物材料 根拠等 再生クラッシュラン、ビニル床材、タイル使用	リサイクル材品目数(非構造物)	3 品目
4.0	5	3.2.3 廃棄物処理負荷抑制 根拠等 評価しない		
3.3	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等 IERより	経過年数+今後の想定耐用年	64 年
4.0	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 根拠等 1,3,4,2,3,4,3の平均	更新年数の平均値	23 年
3.0	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 変電室30、非常用発電25、水槽25、ポンプ類20、空調機15 等	更新年数の平均値	23 年
3.0	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 1,3について取り組み	自給率向上の取組数	2 項目
5.0	5	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	12 ポイント
1.0	5	3.4.4 バリアフリー対策 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
10.0	10	4.1 生物多様性の向上 根拠等 特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外未種を使用しない	なし	
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生 根拠等 自ら導入していない	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性 根拠等 1,2,3,5について取り組み	②取組による場合のポイント	4 ポイント
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等 要措置区域に該当しない	なし	
5.0	5	4.3.2 公共交通機関の接近性 根拠等 バス停留所3分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	取組数	3 項目
3.0	5	4.4.1 水害・液状化・地震リスクに該当。液状化・地盤については対策あり	リスクの合計数	3 種類
18.0	20	合計		

5. 室内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
3.0	5	5.1 昼光利用 根拠等 建築物衛生管理基準の準拠または質問書への適合	なし	
3.0	5	5.1.1 自然採光 根拠等 衛生管理基準に準拠。温度、湿度、二酸化炭素濃度等の空気環境測定を実施し、測定値が基準外となる場合はテナントとの共有も含め対策を施し常態化を回避する	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0	5	5.1.2 昼光利用設備 根拠等 開口率計算	開口率	11.3 %
5.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等 該当なし	昼光利用設備	0 種類
3.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等 開口率計算(1/12.89>1/15)	自然換気有効開口面積	21.0 m ²
3.0	5	根拠等 天井高2.5m、窓あり	天井高	2.5 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
- ・非構造物について再生材を多く利用
- ・維持管理について多くの項目に取り組み
- ・地域種生に配慮し多様な樹種を導入
- ・高速出入口に近く、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が高い

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄