

建物概要		評価の段階	
建物名称	大黒町物流センター	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市鶴見区大黒町5-24	評価の実施日	2017年2月7日
用途地域	工業専用地域	作成者	伊藤雅人
建物用途	物流施設	不動産評価員番号	ふ-000525-20
竣工年月	2010年2月	確認日	
直近の大規模改修実施年月		確認者	
敷地面積	44,749 m ²	不動産評価員番号	
建築面積	26,672 m ²		
延床面積	102,733 m ²		
階数	地上4F		
構造	RC造、一部SRC造 S造		
平均居住人員	人		
年間使用時間	時間/年		

評価結果		S ランク:★★★★★ ≥		78
81.7 /100	合計	A ランク:★★★★	≥	66
(得点 / 満点)		B+ランク:★★★	≥	60
		B ランク:★★	≥	50

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		必須項目		
1.0	1	根拠等: 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)	
17.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値) 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(計画値)	216.7 MJ/m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: 省エネルギー計画書による C/S値0.686 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出	二次エネルギー(*)	22.2 kWh/m ² ・年
4.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 根拠等: 2015/12-2016/11実績による	水道光熱費	902.0 円/m ² ・年
5.0	5	1.4 自然エネルギー 根拠等: 設備容量1479.6kW÷最大需要電力962.4kW=153.7%	導入された対策項目数	4.0 項目
30.0	35	合計	利用率	153.7 %

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目		
6.0	10	2.1 水使用量(計算値) 根拠等: 目標設定、モニタリング、運用管理体制 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)	
6.0	10	2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等: 評価しない	水使用量(計画値)	
6.0	10	2.3 水使用量(実績値) 根拠等: 1,2について取り組み	評価しない	
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

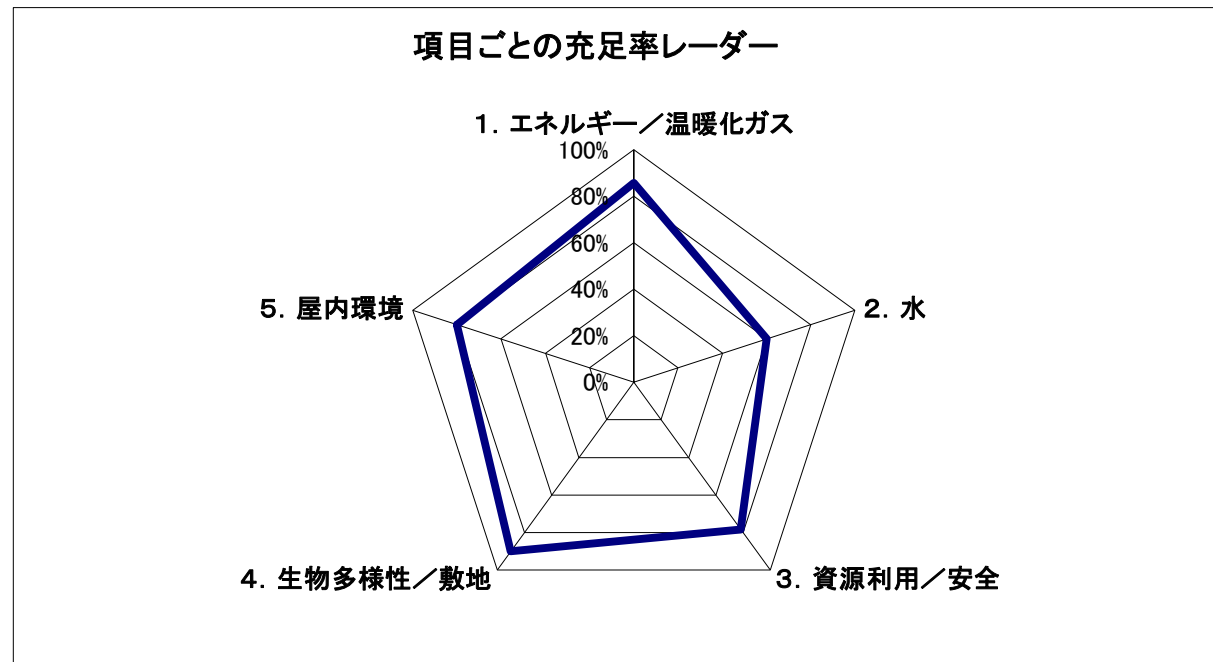
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 根拠等: 新耐震基準への適合またはIs値、If値 2010年2月竣工、新耐震	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等: 基準法に準拠		
5.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 根拠等: 導入なし		
5.0		3.2.1 再生材利用率 ① 躯体材料 高炉セメント使用 ② 非構造材料 パーティクルボード、磁気質タイル、ビニル床シート	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 根拠等: 評価しない		
3.7	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
4.0		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: 3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
2.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等: 受変電30、空調機20、水槽類25、ポンプ類15	更新年数の平均値	23 年
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等: 3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: 1,2,3,4,5,6,7について取り組み	維持管理に関する取組数	13 ポイント
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		必須項目		
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・生態系被害防止外来種を使用しない 自ら導入していない	なし	
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: 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
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性 根拠等: 要措置区域に該当せず	なし	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等: 横浜市営バス19系統「大黒町通」徒歩1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
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等: 水害・津波:床高を高潮位+2.14mに設定、液状化:杭打設による基礎強化、地震動:新耐震と事務所OAフロアの耐震性能強化	リスクの合計数	4 種類
18.0	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		必須項目		
3.0	5	5.1 屋光利用 根拠等: 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 概ね適合(一部不適合の箇所については常態化回避の対策を実施)	なし	
3.0		5.1.1 自然採光 根拠等: 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.2 屋光利用設備 根拠等: 開口率11.5%	開口率	11.5 %
4.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等: 該当なし	屋光利用設備	0 種類
5.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等: 開口率1/18.5	自然換気有効開口面積	18.1 m ²
12.0	15	合計	天井高	2.9 m以上



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
- ・高炉セメント採用、非構造材についても再生材を多く利用
- ・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
- ・オフィスの自然換気性能や眺望・視環境の高さ

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

大黒町物流センター