

建物概要		評価結果	
建物名称	神戸みなと倉庫	敷地面積	32,808 m <sup>2</sup>
建設地	兵庫県神戸市灘区灘浜町2-1	建築面積	19,636 m <sup>2</sup>
用途地域	工業専用地域、準防火地域	延床面積	76,107 m <sup>2</sup>
建物用途	物流施設	階数	地上4F
竣工年月	2009年2月	構造	RC造、S造
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人
		年間使用時間	時間/年
		評価の段階	運用段階評価
		評価の実施日	2017年2月7日
		作成者	伊藤 雅人
		不動産評価員番号	ふ-000525-20
		確認日	
		確認者	
		不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★★ ≥ 78	
84.5 /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				
1.0	1	根拠等: 省エネ基準クリア、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)	
20.0	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、モニタリング、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)	126.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年
			二次エネルギー(*)	12.9 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO2排出量(*)	6.9 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: 2015/12-2016/11実績による	水道光熱費	388.2 円/m <sup>2</sup> ・年
4.0	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: 1,4,5,11について取り組み	導入された対策項目数	4.0 項目
5.0	5	1.4 自然エネルギー 根拠等: 設備容量1404.48kW÷最大需要電力405kW=346.8%	利用率	346.8 %
35.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合				
0	0	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	水使用量(目標値)	
6.0	10	2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等: 目標設定、モニタリング、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	水使用量(計画値)	
0	0	2.3 水使用量(実績値) 根拠等: 1,2について取り組み		
6.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

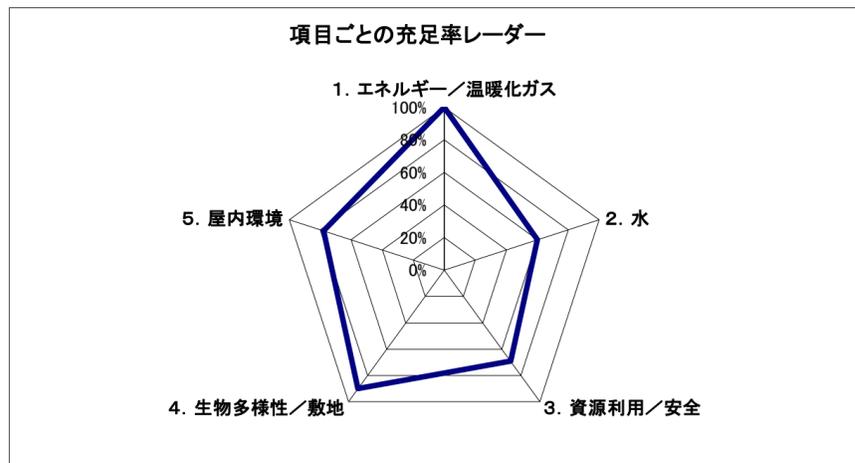
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合				
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 根拠等: 新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0		3.1.1 耐震性 根拠等: 2009年2月竣工、新耐震		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等: 基準法に準拠		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 根拠等: 導入なし		
3.0		3.2.1 再生材利用率 根拠等: ①と②の平均で評価する		
4.0		① 躯体材料 根拠等: 該当なし	リサイクル材品目数(非構造物材)	2 品目
		② 非構造物材 根拠等: 陶磁器タイル、長尺塩ビシート		
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 根拠等: 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71年	経過年数+今後の想定耐用年数	71 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 根拠等: 3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
4.0		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25、空調機15、水槽類25、ポンプ類20	更新年数の平均値	23 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等: 該当なし	自給率向上の取組数	0 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
13.8	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				
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	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: 自ら導入していない		
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取組表による場合のポイント	4 ポイント
5.0		4.3.1 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		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 根拠等: 阪神電鉄本線「西灘」駅徒歩8分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等: 1,2,3について取り組み	取組数	3 項目
			リスクの合計数	3 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				
1.7	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	なし	
1.0		5.1.1 自然採光 根拠等: 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)		
3.0		5.1.2 屋光利用設備 根拠等: 開口率8.3%	開口率	8.3 %
5.0	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: 自然換気有効開口面積56.4cm <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	自然換気有効開口面積	1.3 m <sup>2</sup>
			天井高	2.9 m以上
11.7	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
- ・神戸「市民の森」にも多く見られる、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

神戸みなと倉庫