

建物概要		敷地面積		55.500 m ²		評価の段階		運用段階評価		
建物名称	ロジポート大阪大正	敷地面積	55.500	m ²	評価の段階	運用段階評価	評価の実施日	2020年5月8日	作成者	橋本 幸夫
建設地	大阪府大阪市大正区船町一丁目2番21号	建築面積	32.638	m ²	評価の実施日	2020年5月8日	作成者	橋本 幸夫	不動産評価員番号	ふ-000805-24
用途地域	工業専用地域、防火指定なし	延床面積	121.961	m ²	確認日	2020年5月11日	確認者	富木 聡	不動産評価員番号	ふ-000804-22
建物用途	物流施設	階数	地上4F		確認者	富木 聡				
竣工年月	2018年2月	構造	RC-S造(柱:RC 梁:S)							
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	490	人						
		年間使用時間	8,760	時間/年						

評価結果		S ランク:★★★★		78	
83.0 /100	合計	★★★★	78	A ランク:★★★★	66
(得点 / 満点)		★★★★	66	B+ランク:★★★	60
		★★★★	60	B ランク:★★	50

ポイントは小数点第1位までの表示とする

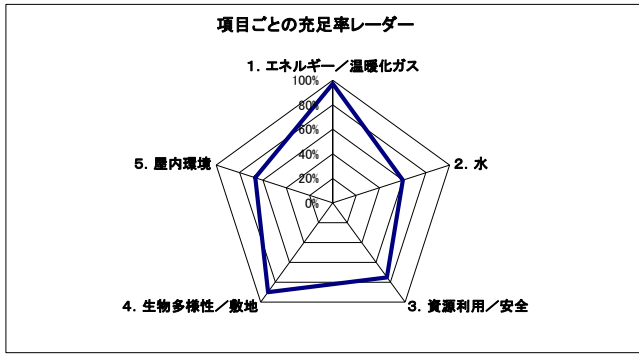
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	277 MJ/m ² ・年
適合		根拠等	省エネルギー計画書、モニタリング資料、組織図(エネルギー管理)、テナントと共同しての運用エネルギー削減の取組み	一次エネルギー(計画値)	124.2 MJ/m ² ・年
1.0	1	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=0.479	二次エネルギー(*)	
20.0	20	根拠等		CO2排出量(*)	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費データ	水道光熱費	570.3 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	6.0 項目
3.0	5	根拠等	1)、4)、5)、6)、10)、11)について取組	利用率	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
34.0	35	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	55.2 L/m ² ・年
適合		根拠等	目標設定、モニタリング実施、組織図(節水運営)	水使用量(計画値)	
0	10	2.1 水使用量(計算値)			
6.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)			
0	10	2.3 水使用量(実績値)			
6.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値	経過年数+今後の想定耐用年数	
適合		根拠等	2018年2月竣工	更新年数の平均値	23 年
4.0	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	自給率向上の取組数	2 項目
3.0		3.1.1 耐震性		維持管理に関する取組数	12 ポイント
4.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率			
5.0		① 躯体材料	リサイクル資材は使用していない。		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
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	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			
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
5.0		3.4.3 維持管理			
15.0	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	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	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
適合		根拠等	自ら導入していないことを確認		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性			
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
18.0	20	合計			

5. 室内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	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	開口率	10.9 %
適合		根拠等	空気環境の測定報告書	昼光利用設備	
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	自然換気有効開口面積	8.9 m ²
3.0		5.1.1 自然採光		天井高	2.8 m以上
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
3.0	5	5.2 自然換気性能			
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
10.0	15	合計			



環境性能の特徴

省エネルギー性能は、一次エネルギー消費量の算定結果より極めて高いことを示している。水光熱費の実測データも最も高い評価レベルとなっており、運用面でも環境負荷が非常に低い状況である。また、非構造部材においてはリサイクル材の使用比率が高く、資源利用に対する配慮も施されている。
敷地内にはトラック待機スペースを豊富に要し、周辺環境への排ガスや騒音等への配慮も施されている。
最寄のバス亭まで徒歩1分圏内、阪神高速境線玉出入口より5km圏内に位置しており、立地条件にも優れている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄