

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ロジポート尼崎	敷地面積	124,482 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	兵庫県尼崎市扇町20番	建築面積	48,471 m ²	評価の実施日	2021年7月12日
用途地域	工業専用地域、法第22条指定区域	延床面積	280,423 m ²	作成者	宮木 聡
建物用途	物流施設	階数	地上7F	不動産評価員番号	ふ-000804-26
竣工年月	2009年4月	構造	鉄骨造	確認日	2021年7月12日
直近の大規模改修実施年月	2017年10月	平均居住人員	600 人	確認者	橋本 幸夫
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000805-24

評価結果		S ランク:★★★★★		78	
80.8	/100	合計	★★★★★	≧	78
(得点 / 満点)			★★★★★	≧	66
			B+ランク:★★★★	≧	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

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		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		
1.0	1	根拠等 省エネ計画書、エネルギー使用量と次年度目標、省エネルギー運営体制図	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)	一次エネルギー(計画値)	MJ/m ² ・年
		根拠等 省エネ計画書 C/S=0.467	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	336.6 円/m ² ・年
		根拠等 水道光熱費		
2.0	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	2.0 項目
		根拠等 1)、11)について取組		
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.1 %
		根拠等 独立型太陽光・風力発電設備		
31.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目 : 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	0	根拠等 水使用量と次年度目標、節水運営体制図	水使用量(目標値)	L/m ² ・年
8.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
		根拠等 1)、3)、5)について取組		
8.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		合計		

3. 資源利用/安全

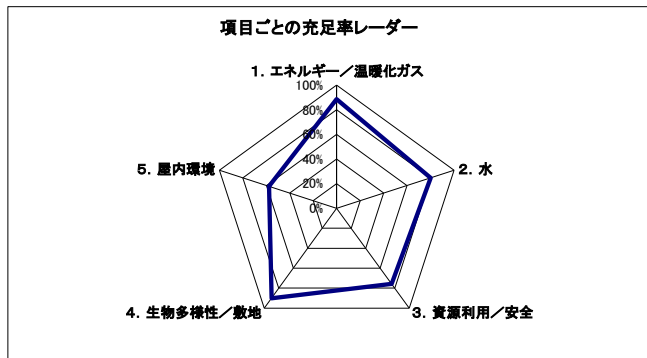
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目 : 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等 2009年4月竣工	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		3.1.1 耐震性 根拠等 建築基準法に準拠		
		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 適当なし		
4.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料 高炉セメント		
4.0		② 非構造材料 ビニル床シート、ロックウール化粧吸音板他	リサイクル材目数(非構造材)	2 品目
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 評価しない		
		3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等 耐用年数70年	経過年数+今後の想定耐用年	70 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 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 変電室25、発電機30、空調機15、水糟類25、ポンプ類20	更新年数の平均値	23 年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 1)、3)について取組	自給率向上の取組数	2 項目
4.0		3.4.3 維持管理 根拠等 1)、2)、3)、4)、5)、7)について取組	維持管理に関する取組数	11 ポイント
15.2	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 : 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		
		根拠等 自ら導入していないことを確認	なし	
5.0	5	4.1 生物多様性の向上 根拠等 1)、3)、4)、5)について取組	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				
4.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 根拠等 土地の形質に伴う措置	なし	
[対策不要は対象外]				
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 根拠等 バス停徒歩3分圏内	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 根拠等 阪神高速5号湾岸線尼崎末広ICより約3km圏内他	取組数	3 項目
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等 地震リスク他	リスクの合計数	2 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 : 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
		根拠等 空気環境測定結果	なし	
1.7	5	5.1 屋光利用 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1 自然採光 根拠等 開口率10%未満	開口率	%
3.0		5.1.2 屋光利用設備 根拠等 該当なし	屋光利用設備	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等 機械換気設備による換気	自然換気有効開口面積	m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等 天井高さ2.8m、窓あり	天井高	2.8 m以上
8.7	15	合計		



環境性能の特徴

エネルギー性能は、運用面での実績について省エネルギー性能が極めて高いことを示している。
 ビニル床シート、ロックウール化粧吸音板他の再生材を多く使用している。建物の維持管理のため、清掃管理と設備管理において、手順書を定め、定期清掃の点検・実施の記録をしている。
 最寄のバス停徒歩3分圏内、阪神高速5号湾岸線尼崎末広ICより約3km圏内に位置している。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄