

| 建物概要         |                 | 評価項目   |                       | 評価結果     |             |
|--------------|-----------------|--------|-----------------------|----------|-------------|
| 建物名称         | 船橋西浦物流センター      | 敷地面積   | 18,183 m <sup>2</sup> | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 千葉県船橋市西浦三丁目4番1号 | 建築面積   | 9,135 m <sup>2</sup>  | 評価の実施日   | 2021年11月15日 |
| 用途地域         | 工業専用地域          | 延床面積   | 36,365 m <sup>2</sup> | 作成者      | 中 健一郎       |
| 建物用途         | 物流施設            | 階数     | 地上5F                  | 不動産評価員番号 | ふ-000871-25 |
| 竣工年月         | 2006年1月         | 構造     | RC造、一部SRC造            | 確認日      |             |
| 直近の大規模改修実施年月 | 無               | 平均居住人員 | 人                     | 確認者      |             |
|              |                 | 年間使用時間 | 時間/年                  | 不動産評価員番号 |             |

| 評価結果 |      | Sランク:★★★★ |       | 78 |  |
|------|------|-----------|-------|----|--|
| 75.3 | /100 | 合計        | ★★★★☆ | 66 |  |
| (得点) | (満点) |           | ★★★★  | 60 |  |
|      |      |           | ★★★   | 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   | 最大加算点 | 必須項目                            | 指標 (‘は参考値)   | 評価値                       |
|------|-------|---------------------------------|--------------|---------------------------|
| 適合   |       | 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) |                           |
| 1.0  | 加算点1  | 省エネルギー基準クリア、目標設定行いモニタリング実施、運用管理 | 一次エネルギー(計画値) |                           |
| 20.0 | 20    | 1.1 使用・排出原単位(計算値)               | 二次エネルギー(*)   |                           |
|      |       | 根拠等 躯体構築                        | CO2排出量(*)    |                           |
|      |       | 根拠等 C/S=412.6/1,080=0.382       | 水道光熱費        | 412.6 円/m <sup>2</sup> ・年 |
| 5.0  | 5     | 1.2 使用・排出原単位(実績値)               |              |                           |
|      |       | 根拠等 2020/4-2021/3実績値による         |              |                           |
| 2.0  | 5     | 1.3 省エネルギー(仕様評価)                | 導入された対策項目数   | 2.0 項目                    |
|      |       | 根拠等 省エネ計算対象外の倉庫エリア等             | 利用率          | 0.0 %                     |
| 3.0  | 5     | 1.4 自然エネルギー                     |              |                           |
|      |       | 根拠等 該当なし                        |              |                           |
| 31.0 | 35    | 合計                              |              |                           |

### 2. 水

| 評価  | 最大加算点 | 必須項目                        | 指標        | 評価値 |
|-----|-------|-----------------------------|-----------|-----|
| 適合  |       | 目標設定、モニタリング、運用管理体制          | 水使用量(目標値) |     |
|     | 0     | 2.1 水使用量(計算値)               | 水使用量(計画値) |     |
| 4.0 | 10    | 2.2 水使用量(仕様評価)              |           |     |
|     |       | 根拠等 目標設定行いモニタリング実施、運用管理体制構築 |           |     |
|     |       | 根拠等 評価しない                   |           |     |
|     |       | 2.3 水使用量(実績値)               |           |     |
|     |       | 根拠等 目標設定行いモニタリング実施、運用管理体制構築 |           |     |
|     |       | 根拠等 評価しない                   |           |     |
| 4.0 | 10    | 合計                          |           |     |

### 3. 資源利用/安全

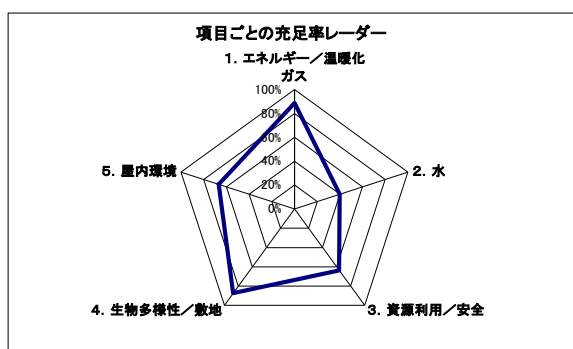
| 評価   | 最大加算点 | 必須項目                            | 指標                    | 評価値     |
|------|-------|---------------------------------|-----------------------|---------|
| 適合   |       | 新耐震基準への適合またはIs値、If値             |                       |         |
| 5.0  | 5     | 3.1 高耐震・免震等                     | 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 |         |
|      |       | 根拠等 2006年1月竣工、新耐震               |                       |         |
|      |       | 根拠等 建築基準法に準拠                    |                       |         |
| 5.0  |       | 3.1.2 免震・制震・制振性能                |                       |         |
|      |       | 根拠等 免振装置を設置した免振建築物              |                       |         |
| 2.0  | 5     | 3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制            |                       |         |
|      |       | 3.2.1 再生材利用率                    | ①と②の平均で評価する           |         |
| 3.0  |       | ① 躯体材料                          | 該当なし                  |         |
| 1.0  |       | ② 非構造材料                         | 該当なし                  | 0 品目    |
|      |       | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                 | 評価しない                 |         |
| 3.0  | 5     | 3.3 躯体材料の耐用年数                   | 経過年数+今後の想定耐用年数        |         |
|      |       | 根拠等 建築基準法に準拠                    |                       |         |
| 2.8  | 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             | 更新年数の平均値              | 23 年    |
|      |       | 根拠等 変電25、空調機20、水槽25、ポンプ20       |                       |         |
| 1.0  |       | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上             | 自給率向上の取組数             | 0 項目    |
|      |       | 根拠等 該当なし                        |                       |         |
| 5.0  |       | 3.4.3 維持管理                      | 維持管理に関する取組数           | 13 ポイント |
|      |       | 根拠等 1,2,3,4,5,6について取組み          |                       |         |
| 1.0  |       | 3.4.4 バリアフリー対策                  |                       |         |
|      |       | 根拠等 該当なし                        |                       |         |
| 12.8 | 20    | 合計                              |                       |         |

### 4. 生物多様性/敷地

| 評価             | 最大加算点 | 必須項目                            | 指標             | 評価値    |
|----------------|-------|---------------------------------|----------------|--------|
| 適合             |       | 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 |                |        |
| 10.0           | 5     | 4.1 生物多様性の向上                    | なし             |        |
|                |       | 根拠等 自ら導入していない                   |                |        |
| 4.2対象外の時は点数を倍) | 5     | 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生          | ②取組表による場合のポイント | 3 ポイント |
| [対策不要は対象外]     |       | 根拠等 1,2,3について取組み                |                |        |
| 3.5            | 5     | 4.3 公共交通機関の接近性                  |                |        |
| 3.0            |       | 4.3.1 公共交通機関の接近性                | 鉄道駅またはバス停からの距離 | 15 分圏内 |
|                |       | 根拠等 京葉線「二俣新町」駅徒歩約13分            |                |        |
| 4.0            |       | 4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮       | 取組数            | 2 項目   |
|                |       | 根拠等 1,2について取組み                  |                |        |
| 4.0            | 5     | 4.4 自然災害リスク対策                   | リスクの合計数        | 2 種類   |
|                |       | 根拠等 液状化(基礎の強化)・地震動(免振装置)        |                |        |
| 17.5           | 20    | 合計                              |                |        |

### 5. 屋内環境

| 評価   | 最大加算点 | 必須項目                   | 指標                        | 評価値                |
|------|-------|------------------------|---------------------------|--------------------|
| 適合   |       | 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 質問票に適合             |                           |                    |
| 3.0  | 5     | 5.1 屋光利用               | 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 |                    |
| 3.0  |       | 5.1.1 自然採光             | 開口率                       | 11.6 %             |
|      |       | 根拠等 開口率10%以上15%未満      |                           |                    |
| 3.0  |       | 5.1.2 屋光利用設備           | 屋光利用設備                    | 0 種類               |
|      |       | 根拠等 該当なし               |                           |                    |
| 4.0  | 5     | 5.2 自然換気性能             | 自然換気有効開口面積                | 2.5 m <sup>2</sup> |
|      |       | 根拠等 開口率約1/22           |                           |                    |
| 3.0  | 5     | 5.3 眺望・視環境             | 天井高                       | 2.5 m以上            |
|      |       | 根拠等 天井高2.55m、窓あり       |                           |                    |
| 10.0 | 15    | 合計                     |                           |                    |



**環境性能の特徴**

- ・テナントと共同で省エネに取り組み。
- ・最寄り駅、高速道路へのアクセスに優れる。
- ・維持管理に関する取り組みをすべて実施。

評価機関、評価員記名欄

---

認証機関記名欄