

建物概要		建物名称	SOSILA海老名	敷地面積	33,817 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県海老名市中新田5丁目18-1	建設面積	20,898 m ²	評価の実施日	2022年1月24日	作成者	高田 千春
用途地域	工業地域、法22条地域	延床面積	77,231 m ²	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-000483-23
建物用途	物流施設	構造	RC造、一部S造	確認日		確認者	
竣工年月	2020年2月26日	平均居住人員	人	確認者		不動産評価員番号	
直近の大規模改修実施年月		年間使用時間	時間/年				

評価結果	79.2 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★ ≥ 78	78
				A ランク:★★★★ ≥ 66	66
				B+ランク:★★★ ≥ 60	60
				B ランク:★★ ≥ 50	50

ポイントは小数点第1位までの表示とする

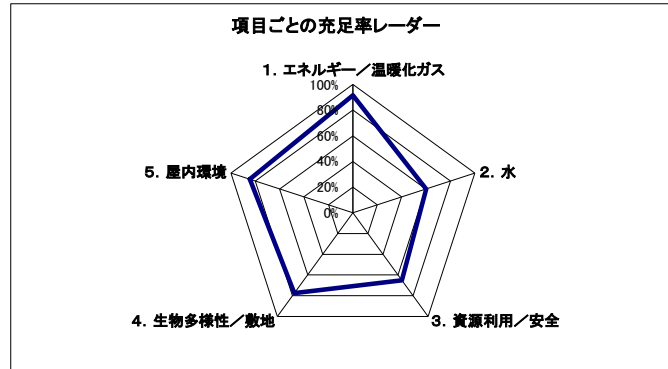
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)	評価値
評価	最大加点	必須項目	
適合		:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	
1.0	1	根拠等 ①省エネ基準達成、②目標設定(省エネ法の努力目標)、③テナント・共用部分けた月別使用量把握、④テナントとの協力を含めた運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値) MJ/m ² ・年
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	
		根拠等 *BELS評価BEIm=0.44<0.6(20点基準)	一次エネルギー(計画値) MJ/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	二次エネルギー(*) kWh/m ² ・年
		根拠等 2020年度実績 599円/㎡<レベル5基準600円/㎡	CO2排出量(*) kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	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	水道光熱費 599.0 円/m ² ・年
		根拠等 取組み:1)、2)、5)	導入された対策項目数 3.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率 %
		根拠等 設置なし	
32.0	35	合計	

2. 水		指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制	
	0	根拠等 ①水使用量の目標設定、②日・月次での把握	水使用量(目標値) L/m ² ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	
		根拠等 評価しない	
		2.2 水使用量(仕様評価)	
		根拠等 取組み:1)、2)	水使用量(計画値) L/m ² ・年
	0	2.3 水使用量(実績値)	
		根拠等 評価しない	
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	
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値	
3.0	5	根拠等 2020年竣工	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	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 該当なし	
3.0	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	
3.0		① 躯体材料 該当なし	
3.0		② 非構造材料 ビニル床	リサイクル材品目数(非構造材) 1 品目
		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	
		根拠等 建築基準法に準拠	経過年数+今後の想定耐用年数 40 年
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	
4.1		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 変電室25~30年、空調・換気15~20年、衛生設備20~25年	更新年数の平均値 24 年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 取組み:1)、2)	自給率向上の取組数 2 項目
5.0		3.4.3 維持管理 根拠等 特定建築物に該当しない:取組項目 1)~6)	維持管理に関する取組数 13 ポイント
13.0	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	
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	
		根拠等 自ら特定外来生物等を導入していない	なし
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	
		根拠等 取組み:2)、5)	②取組表による場合のポイント 4 ポイント
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 要措置地域に該当しない	なし
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 根拠等 最寄り駅から徒歩15分圏内	鉄道駅またはバス停からの距離 15 分圏内
4.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 根拠等 取組み:1)、2)	取組数 2 項目
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	
		根拠等 リスク;洪水、地震動、対策;高所にキュービクル設置など	リスクの合計数 2 種類
15.5	20	合計	

5. 屋内環境		指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	
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	なし
3.7	5	5.1 屋光利用 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
4.0		5.1.1 自然採光 根拠等 15% ≤ 窓開口率 < 20%	開口率 17.8 %
3.0		5.1.2 屋光利用設備 根拠等 該当する設備なし	屋光利用設備 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等 自然換気窓開口率 > レベル5基準1/15	自然換気有効開口面積 17.5 m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等 天井高さ2.8m、十分に屋外情報が得られる窓の配置	天井高 2.8 m以上
12.7	15	合計	



環境性能の特徴

- ・断熱性に優れた銅板製サンドイッチパネルの外壁、断熱一体型金属屋根を採用
- ・圏央道「海老名I.C.」まで1km(車約2分)、東名高速道路・第2東名高速へのアクセス良好

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄