

建物概要		評価の段階	
建物名称	神戸みなと倉庫	評価の段階	運用段階評価
建設地	兵庫県神戸市灘区灘浜町2-1	評価の実施日	2022年1月26日
用途地域	工業専用地域、準防火地域	作成者	柳沢 明宏
建物用途	物流施設	不動産評価員番号	ふ-001033-26
竣工年月	2009年2月	確認日	2022年1月26日
直近の大規模改修実施年月	なし	確認者	三嶋 滋憲
敷地面積	32,808 m ²	不動産評価員番号	ふ-000709-24
建築面積	19,636 m ²		
延床面積	76,107 m ²		
階数	地上4F		
構造	RC造、S造		
平均居住人員	人		
年間使用時間	時間/年		

評価結果		指標	
83.9 /100	合計	S ランク:★★★★☆	78
(得点 / 満点)		A ランク:★★★★	66
		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	評価値
適合	1.0	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)	MJ/m ² ・年
1.0	1	省エネ基準クリア、目標設定行い中央監視盤用いてモニタリング実施、運用管理体制構築して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)	MJ/m ² ・年
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
		BELSの評価によるBEI値0.45	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	333.8 円/m ² ・年
		2020/10-2021/9実績による		
4.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	4.0 項目
		省エネ計算対象外の倉庫エリア等	利用率	324.3 %
5.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等 [1.4.5.11]について取り組み		
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	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	L/m ² ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
		2.2 水使用量(仕様評価)		
		2.3 水使用量(実績値)		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

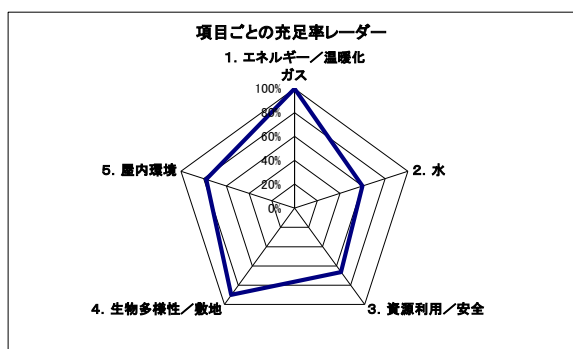
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等		
3.0		3.1.1 耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
3.0		3.2.1 再生材利用率		
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
2.8	5	3.4 主要設備機器の更新必要間隔/設備の自給率向上/維持管理		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
4.0		3.4.3 維持管理		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
13.3	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	特定外来生物・未判別外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
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

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
1.7	5	5.1 屋光利用		
1.0		5.1.1 自然採光		
3.0		5.1.2 屋光利用設備		
5.0	5	5.2 自然換気性能		
5.0	5	5.3 眺望・視環境		
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