

建物概要		評価項目		評価結果	
建物名称	新木場物流センターⅡ	敷地面積	19,878 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都江東区新木場二丁目13-10	建築面積	11,910 m ²	評価の実施日	2021年9月8日
用途地域	準工業地域、準防火地域	延床面積	46,570 m ²	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	2015年8月	構造	S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	なし	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
70.0 /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 (*は参考値)	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	加点1	根拠等: PAL基準値以下、目標設定を行いモニタリング実施、運用管理体制構築、テナントと共同で省エネに取り組み	一次エネルギー(目標値)	
17.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	
		根拠等: C/S=0.705	二次エネルギー(*)	
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	1,390.3 円/m ² ・年
		根拠等: 2020/4~2021/3実績による		
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	3.0 項目
		根拠等: 省エネ計算対象外の倉庫エリア等		
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等: 該当なし		
26.0	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: 目標設定を行いモニタリングを実施、運用管理体制構築	水使用量(目標値)	
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	
		根拠等: 評価しない		
6.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	
		根拠等: 1.2について取組み		
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

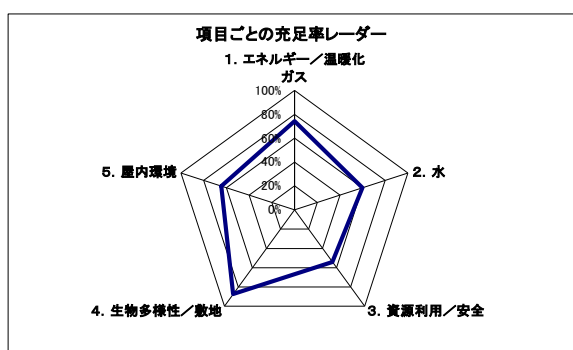
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 新耐震基準に準拠		
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
3.0		根拠等: 新耐震基準レベル		
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
2.0	5	根拠等: 該当なし		
3.0		3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	該当なし	
1.0		② 非構造材料	該当なし	
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	
		根拠等: 建築基準法に定める対策が講じられている		
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	
4.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	24 年
		根拠等: 変電室30、空調20、水槽類25、ポンプ室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: 適用対象外		
10.8	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		
5.0	5	根拠等: 自ら導入していない		
4.0	5	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
		根拠等: 1,2,3について取組み		
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: 形質変更時対策措置区域に指定されるが、計画を届出、措置を行っている		
4.5	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	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		根拠等: バス停至近		
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(耐震ブレース)		
17.5	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		
1.7	5	根拠等: 質問票に適合		
1.0		5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		5.1.1 自然採光	開口率	8.2 %
3.0		根拠等: 開口率10%未満		
		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等: なし		
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	18.5 m ²
		根拠等: 有効開口面積が居室面積の1/17		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上
		根拠等: 2.7m		
9.7	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
- ・多様な樹種を導入し、地域の植生に配慮した植栽
- ・バス停への接近性、高速道路へのアクセスに優れる

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄