

建物概要		敷地面積		54.003 m <sup>2</sup>		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	LF堺	敷地面積	54.003	m <sup>2</sup>	評価の段階	評価の実施日	2023年12月18日	運用段階評価	2023年12月18日
建設地	大阪府堺市堺区築港八幡町1-175	建築面積	32.040	m <sup>2</sup>	作成者	不動産評価員番号	ふ-001189-27	確認日	2024年1月26日
用途地域	工業専用地域、防火22条指定	延床面積	124938.82	m <sup>2</sup>	確認者	不動産評価員番号	ふ-001189-27	確認者	福士 明子
建物用途	物流施設	階数	地上4F		確認日	確認者	福士 明子	確認者	福士 明子
竣工年月	2016年6月20日	構造	S造		確認者	不動産評価員番号	ふ-001189-27	確認者	福士 明子
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	—	人	確認者	不動産評価員番号	ふ-001189-27	確認者	福士 明子
		年間使用時間	—	時間/年					

評価結果		S ランク:★★★★★		≧		78	
82.9	/100	合計	★★★★★	≧	78		
(得点 / 満点)			★★★★★	≧	66		
			★★★★★	≧	60		
			★★★★★	≧	50		

### 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	1.0	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 根拠等: 実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定、テナントと共同で	一次エネルギー(目標値)	別紙による MJ/m <sup>2</sup> ・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 <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 実績値より	二次エネルギー(*)	— kWh/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	— kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 実績値一覧参照	水道光熱費	513.6 円/m <sup>2</sup> ・年
4.0	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	4.0 項目
		根拠等: 1)、2)、4)、5)	利用率	— %
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 導入していない		
33.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	0	必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制 根拠等: 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	— L/m <sup>2</sup> ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	— L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 1)、2)		
6.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等: 1)、2)		
6.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等: 1)、2)		
6.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

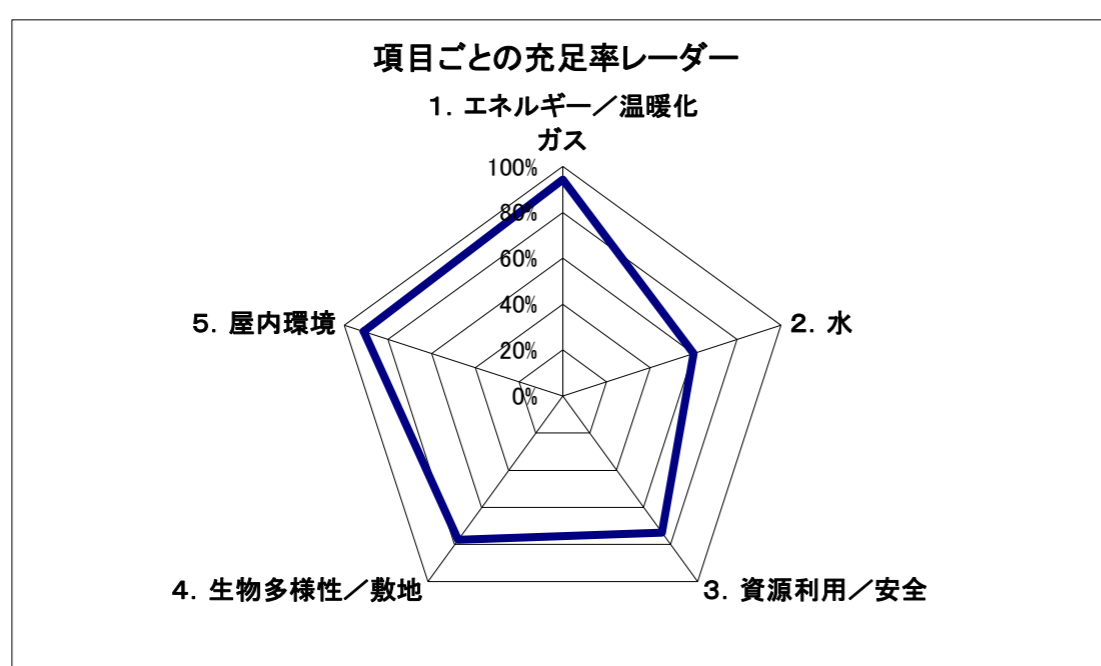
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5	必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等: 新耐震基準に適合	なし	
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
5.0	5	3.1.1 耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 損傷制御設計が行われている		
4.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		根拠等: 導入していない		
5.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
4.0		① 躯体材料	構造耐力上主要な部分にリサイクル材を使用している	リサイクル材目数(非構造材) 2 品目
		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等: 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	— 年
		根拠等: 建築基準法に定める対策が講じられている	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.2	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/バリアフリー		
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	20 年
		根拠等: 計算式参照		
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	— 項目
		根拠等: 取組なし		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	6 ポイント
		根拠等: 3)、4)、5)		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: 特になし		
14.7	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	5	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: 特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	なし	
5.0	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数	3 ポイント
		根拠等: 1)、3)、5)		
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: 「形質変更時要届出区域」に指定され、開発時に拡散防止の計画の届出、それに基づく措置を行う		
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	5 分圏内
		根拠等: バス停「堺浜南」徒歩4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)		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	4 種類
		根拠等: リスクの合計数は4種あり、3種については有効な防災対策を実施している		
15.5	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	5	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: 空気環境測定の実施記録有	なし	
3.6	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数x2/3+5.1.2の点数x1/3	
4.0		5.1.1 自然採光	開口率	15.0 %
		根拠等: 計算式参照		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	— 種類
		根拠等: 昼光利用設備がない		
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	47.1 m <sup>2</sup>
		根拠等: 計算式参照		
5.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.9 m以上
		根拠等: 事務室の天井高3m、かつすべての執務者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置		
13.6	15	合計		



**環境性能の特徴**

- ・エネルギー使用の計算値・仕様評価が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・躯体材料及び非構造材料においてリサイクル材を使用している。
- ・高速自動車道のインターチェンジが周辺5kmの区域内にあり交通結節点へアクセスしやすい。
- ・敷地内にトラック待機スペースがあり周辺への排ガスや騒音の配慮がなされている。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄