

建物概要		敷地面積	22,518 m ²	評価の段階	運用段階評価
建物名称	SG2物流センター	建築面積	11,511 m ²	評価の実施日	2021年9月29日
建設地	神奈川県相模原市	延床面積	45,347 m ²	作成者	木村 賢悟
用途地域	工業専用地域	階数	地上4F 地下1F	不動産評価員番号	ふ-000840-25
建物用途	物流施設	構造	S造	確認日	2021年9月29日
竣工年月	2018年10月19日	平均居住人員	300 人	確認者	木村 賢悟
直近の大規模改修実施年月	なし	年間使用時間	3,615 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000840-25

評価結果		★ ★ ★ ★ ★		S ランク: ★★★★★ ≥ 78
79.6 /100	合計			A ランク: ★★★★★ ≥ 66
(得点 / 満点)				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

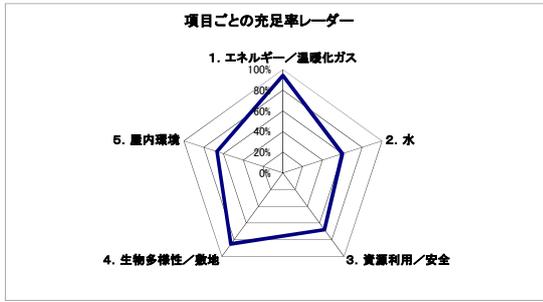
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (※は参考値)	評価値
評価	最大加算点	必須項目	指標
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	
1.0	加算点 1	根拠等	一次エネルギー(目標値)
		省エネルギー基準への適合(省エネ計画書・1.2.1レベル3以上)、目標設定、モニタリング実施(年間エネルギー消費量の把握)、運用管理体制の構築(テナント含む)	311 MJ/m ² ・年
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	
根拠等		省エネ計画書より、BEI=0.54	一次エネルギー(計画値)
		C/S=0.54	311.0 MJ/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実測値)	二次エネルギー(*)
根拠等		電力料金は請求書より算出	31.9 kWh/m ² ・年
		水道料金は開示不可のため、使用量・神奈川県料金単価より算出	CO2排出量(*)
5.0	5	1.3 省エネルギー(仕稼値)	16.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
根拠等		省エネ計算対象外の倉庫エリア等	水道光熱費
		屋根断熱50mm以上、外壁断熱20mm以上、倉庫部にLED照明	711.0 円/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	
根拠等		倉庫部分の空調設備の省エネ対策、その他の省エネルギーの取組として事務所部分の空調設備の省エネ対策	導入された対策項目数
		特になし	5.0 項目
33.0	35	合計	利用率
			- %

2. 水		指標	評価値
評価	最大加算点	必須項目	指標
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	
6.0	10	根拠等	水使用量(目標値)
		水使用量の実績値と次年度目標値、モニタリングとベンチマーク資料	62.0 L/m ² ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	
根拠等		評価しない	
6.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)	
根拠等		水栓類の節水対策、節水型便器の採用	水使用量(計画値)
		評価しない	62.0 L/m ² ・年
6.0	10	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	最大加算点	必須項目	指標
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	
4.0	5	根拠等	新耐震基準への適合
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし
		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価
4.0	5	根拠等	建築基準法に則った耐震性を有する
		構造計算書より、層間変形角を1.25倍確保している	
4.0	5	3.2 免震・制震・制振性能	
根拠等		建物全体に耐震・制振ブレース、部分的に剛床デッキを採用	
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	
		①と②の平均で評価する	
3.0	5	3.2.1 再生材利用率	
根拠等		特になし	
5.0	5	3.2.2 非構造材料	リサイクル材品目数(非構造材)
		大便器にOFS、床材にフロアリウムマープル、標準仕様として岩綿吸音板にソーラトロンといった、グリーン購入法適合品・エコマーク認定品を採用	3 品目
3.0	5	3.2.3 廃棄物処理負荷抑制	
根拠等		評価しない	
2.6	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年
		建築基準法に則った耐用年数を有する	65 年
3.8	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
根拠等		別途計算式による	
2.0	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値
根拠等		更新年数の平均値	21 年
2.0	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数
根拠等		複数の通信設備を導入しており、通信途絶対策を講じている	1 項目
2.0	5	3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数
根拠等		インスペクション、業務手順	5 ポイント
13.6	20	合計	

4. 生物多様性/敷地		指標	評価値
評価	最大加算点	必須項目	指標
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	
8.0	10	根拠等	外来生物法遵守
4.2対象外の時は点数を倍)		4.1 生物多様性の向上	なし
0.0	0	根拠等	自生種の採用・自然に親しめる環境の確保
		②取組表による場合のポイント	2 ポイント
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		土壌汚染対策法の要措置区域にない	
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	
根拠等		石神バス停に近接している	鉄道駅またはバス停からの距離
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	5 分圏内
根拠等		相模原相川インターチェンジまで9km以内に計画敷地がある	
		トラックヤードとは別に大型駐車場を敷地内に確保している	
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	取組数
根拠等		倉庫入口にエアカーテンを採用、管理規則によりアイトリングストップを周知	3 項目
5.0	5	4.4.1 自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料	
根拠等		自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料	リスクの合計数
		(自治体・国交省・J-SHS・富士電機等の資料)	1 種類
		地震リスクあり、層間変形角を1.25倍確保しており、耐震・制振ブレースを採用しているため、I種類対策あり	
17.0	20	合計	

5. 屋内環境		指標	評価値
評価	最大加算点	必須項目	指標
適合		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	
3.0	5	根拠等	空気環境測定の実施記録有り
3.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3
根拠等		5.1.1 自然採光	開口率
3.0	5	根拠等	開口率:10%以上15%未満
3.0	5	5.1.2 昼光利用設備	開口率
根拠等		特になし	11.9 %
3.0	5	5.2 自然換気性能	
根拠等		自然換気有効開口面積がなく、機械換気のみ	自然換気有効開口面積
4.0	5	5.3 眺望・視環境	
根拠等		4F事務室天井高が2.8mであり、十分な視環境を有する	天井高
10.0	15	合計	2.8 m以上



環境性能の特徴

- ・水道光熱費は統計データの上位の範囲にあり、物流施設における仕様評価の結果が良いことで、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・設備仕様により、水の項目は標準的な点数となっている。
- ・植栽に関しては自生種の採用、緑地活用があり、くわえてインターチェンジに近接する立地、大型トラックの待機駐車場の確保、排気ガス低減の取組により高い点数となっている。

また、自然災害リスクに対して有効な対策があることが、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄