

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	Dプロジェクト千葉北	敷地面積	23,913 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県千葉市稲毛区長沼町461-1	建築面積	13,385 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2021年12月13日
用途地域	工業地域	延床面積	26,330 m <sup>2</sup>	作成者	東 晃司
建物用途	物流施設	階数	地上2F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2016年5月20日	構造	鉄筋コンクリート造	確認日	2021年12月13日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	XXX 人	確認者	橋 健太郎
		年間使用時間	XXX 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000994-26

評価結果		指標	
82.7 /100 (得点 / 満点)	合計	S ランク: ★★★★★ ≥	78
		A ランク: ★★★★★ ≥	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: グリーンリース契約を締結しテナントとオーナーで省エネに取り組んでいる	一次エネルギー(目標値)	
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)	
		根拠等: BEIm=0.53	二次エネルギー(*)	
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	
		根拠等: 年間水道光熱費43,591,026	水道光熱費	1,655.6 円/m <sup>2</sup> ・年
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
		根拠等: 省エネ計算対象外の倉庫エリア等		
5.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	54.0 %
		根拠等: 年使用電力量2,303,341kWh 年発電量1,243,405kWh		
32.0	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: 月に使用量を表に取り纏め増減を比較することができる。	水使用量(目標値)	
8.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	
		2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等: 1)泡沫水栓 2)節水型便器5)その他節水(擬音装置付きトイレ)	水使用量(計画値)	
	0	2.3 水使用量(実績値)		
8.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

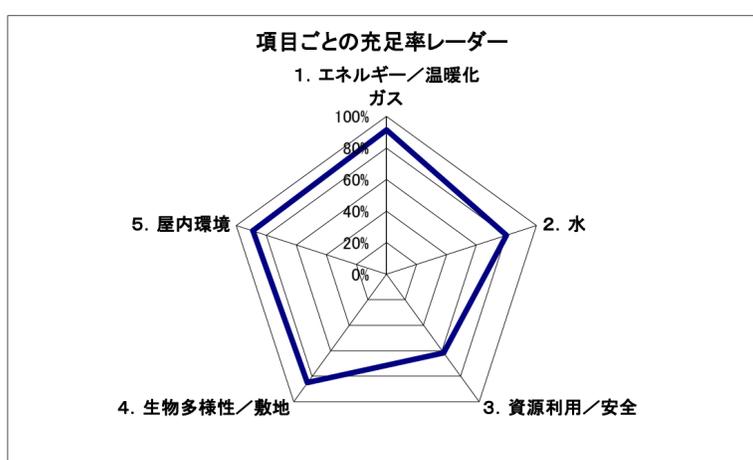
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 新耐震基準適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 基準レベルの耐震性能		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 内部設備保護のための装置の導入無		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	使用無	
3.0		② 非構造材料	床材 タイル 石膏ボード	
5.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
		3.3 躯体材料の耐用年数	評価しない	
		根拠等: 建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数	
2.4	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	
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	20 年
		根拠等: 受電盤25年 受水槽25年 空調15年 ポンプ15年		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等: 太陽光発電の導入		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	8 ポイント
		根拠等: (1)(2)(5)(6)実施		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: 移動円滑化規程を満たさない		
12.4	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		
		根拠等: 自ら導入していない	なし	
3.0	5	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等: 3)自生種の植栽(トベラ)	②取組表による場合のポイント	1 ポイント
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等: 2013年に要措置届解除	なし	
4.0	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: バス停(観音前)まで徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離	5 分圏内
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等: 千葉北ICまで5km圏内 トラック待機 アイドリングストップ	取組数	3 項目
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等: 地震動リスク有 対策有	リスクの合計数	1 種類
17.0	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		
		根拠等: 質問票による評価	なし	
4.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
5.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等: 2F会議室 床面積72.22m <sup>2</sup> 開口面積19.84m <sup>2</sup>	開口率	27.5 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等: 無	昼光利用設備	0 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 2F会議室 床面積72.22m <sup>2</sup> 換気開口率1/9	自然換気有効開口面積	8.6 m <sup>2</sup>
4.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等: 屋外を確認できる窓有	天井高	2.7 m以上
13.3	15	合計		



### 環境性能の特徴

- ・空調機の温度緩和や躯体の断熱など、省エネルギーへの取組が数多く実施されている
- ・グリーンリース契約を締結しテナントと共同で省エネルギーへの取組を行っている。
- ・太陽光発電も導入されており省エネルギーへの積極的な取組が確認される。
- ・交通接点へのアクセス良好で利便性も高い