

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	Dプロジェクト掛川	敷地面積	31,508 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	静岡県掛川市逆川字大藪653-14	建築面積	14,461 m ²	評価の実施日	2022年1月12日
用途地域	準工業地域	延床面積	36,712 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	物流施設	階数	地上5F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2014年8月1日	構造	鉄筋コンクリート造	確認日	2022年1月12日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		確認者	橋 健太郎
		年間使用時間		不動産評価員番号	ふ-000994-26

評価結果		指標	
79.2 /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

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算	必須項目	指標	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	加算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協力して省エネに取組	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=0.41	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: 43,805,686円/36712㎡	水道光熱費	1,193.2 円/㎡・年
5.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	5.0 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: 屋根断熱・LED・空調省エネ・マテハン省エネ・自然換気		
31.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算	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)	
		根拠等: 評価しない		
	0	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(トイレ擬音装置)	水使用量(計画値)	
8.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等: 評価しない		
		合計		

3. 資源利用/安全

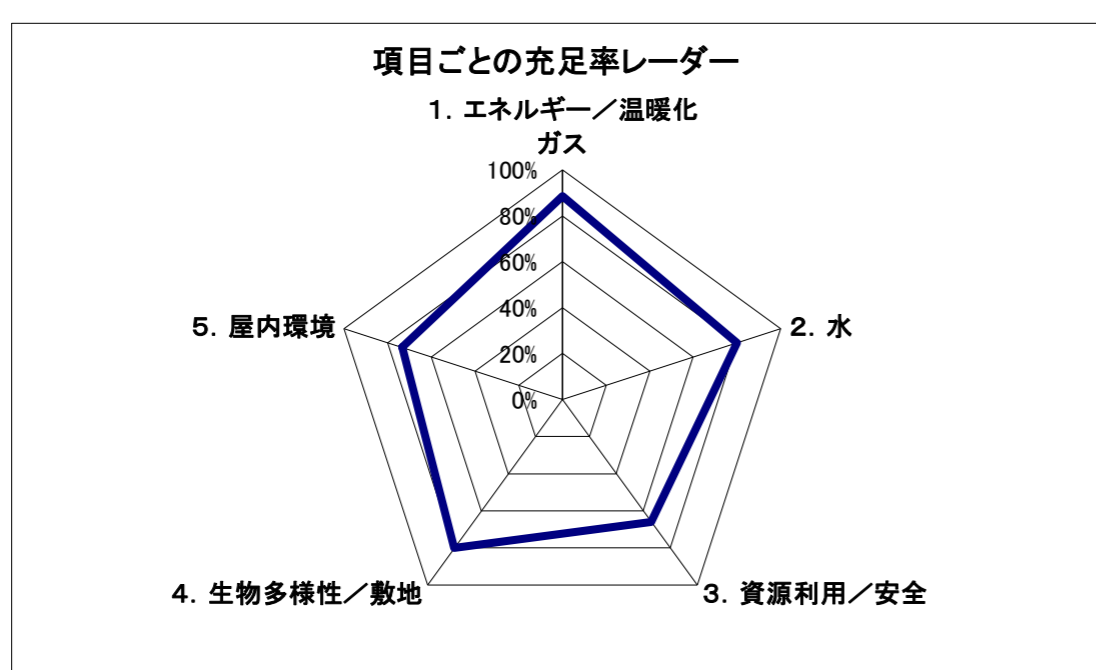
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 新耐震基準適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 基準レベルの耐震性能		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 内部設備保護のための装置の導入無		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	使用無	
4.0		② 非構造材料	ビニル床材 外構資材	リサイクル材品目数(非構造材) 2 品目
		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		
		根拠等: 建築基準法に定める対策を講じている	経過年数+今後の想定耐用年数	
3.7	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	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等: 受電盤25年 空調機15年 ポンプ15年 受水槽25年 発電機30年	更新年数の平均値	22 年
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: 非常用発電機24時間以上稼働 通信系途絶対策有	自給率向上の取組数	3 項目
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等: 1)2)4)5)6)実施	維持管理に関する取組数	10 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: 移動円滑化基準を半分以上満たしている		
13.2	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	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	
4.0	5	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等: 1)開発前からの緑地保全 5)植栽銘板	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: 形質変更時要届出区域に該当し措置を行っている	なし	
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
1.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等: 最寄り公共交通機関から徒歩15分以上	鉄道駅またはバス停からの距離	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: 掛川ICまで5km トラック待機スペース 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: 地震リスク有 対策有	リスクの合計数	1 種類
16.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算	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	
3.0	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等: 1F事務室 床面積80.058㎡ 開口面積9.039㎡	開口率	11.0 %
3.0		5.1.2 屋光利用設備		
		根拠等: 無	屋光利用設備	0 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 1F事務室 床面積80.058㎡ 換気開口率1/27.5	自然換気有効開口面積	2.9 ㎡
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
11.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・省エネルギー性能が高く、BEI値は0.41
- ・各設備への省エネ対策も積極的に実施されている
- ・節水型便器や擬音装置など節水への取り組みが十分に実施されている
- ・ICが近く交通接点良好
- ・該当する自然災害リスクは地震動の1種のみで対策も講じられている