

建物概要		敷地面積		20,300 m ²		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	MJロジパーク福岡1	建築面積	10,133 m ²	評価の実施日	2021年12月10日				
建設地	福岡県糟屋郡宇美町井野字稲木369-8	延床面積	47,422 m ²	作成者	東 晃司				
用途地域	商業地域、防火地域	階数	地上5F	不動産評価員番号	ふ-001011-26				
建物用途	物流施設	構造	鉄骨造	確認日	2021年12月10日				
竣工年月	2007年9月21日	平均居住人員	人	確認者	橋 健太郎				
直近の大規模改修実施年月		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-000994-26				

評価結果		S ランク: ★★★★★ ≥		78		
81.5 /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

評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
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	1	根拠等: グリーンリース契約を締結しオーナーとテナント共同で省エネへ取り組む	一次エネルギー(目標値)	MJ/m ² ・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 ² ・年
		根拠等: C/S=477.9円/1080円=0.44	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等: 水道光熱費22,661,162円	水道光熱費	477.9 円/m ² ・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: 倉庫自然換気、倉庫LED、調光、倉庫空調、照明間引き	利用率	150.9 %
5.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 最大使用電力322kW、太陽光発電出力495kW		
36.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	0	根拠等: 目標値の設定、水道明細から使用量の確認	水使用量(目標値)	L/m ² ・年
8.0	10	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	
		根拠等: 1)節水コマ 2)節水型便器 3)擬音装置付きトイレ	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
8.0	10	2.3 水使用量(実績値)	評価しない	
		合計		

3. 資源利用/安全

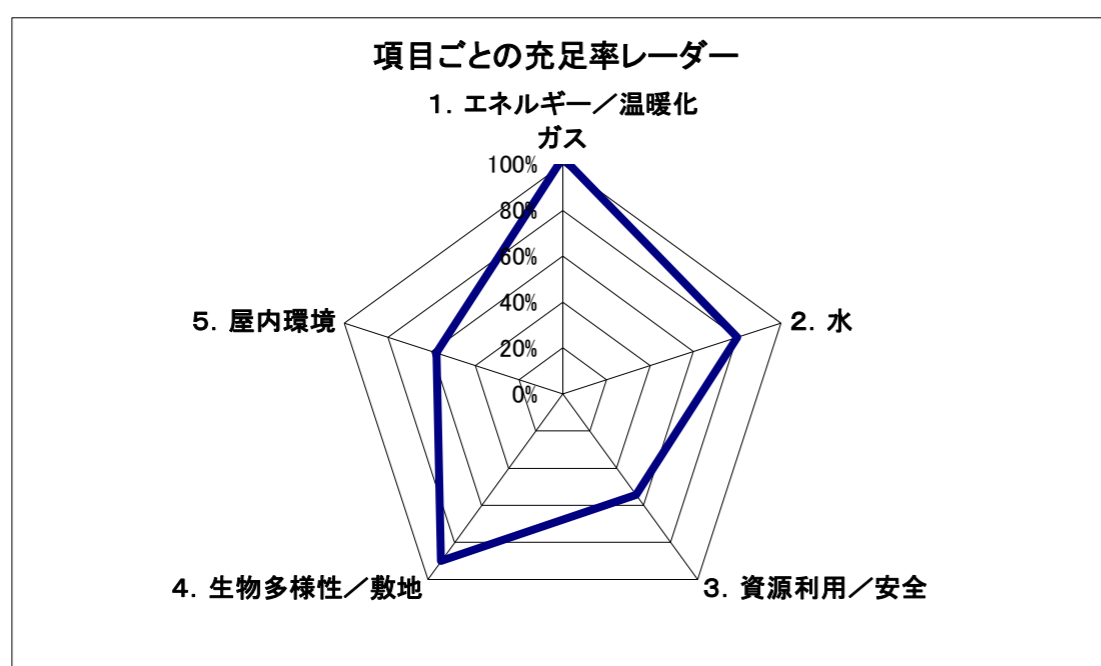
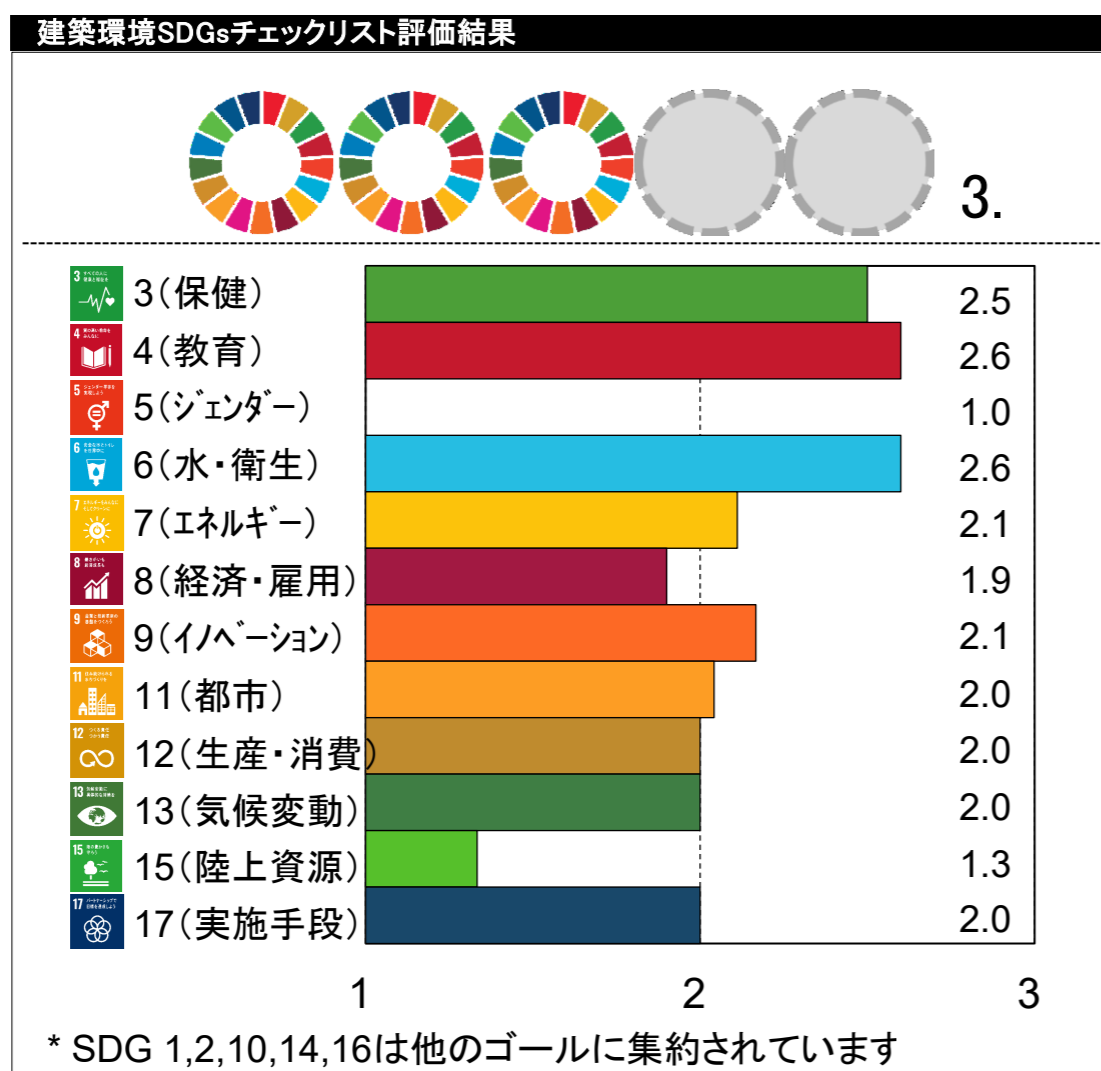
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 新耐震基準適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 基準レベルの耐震性能		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 特になし		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率		
3.0		① 躯体材料	リサイクル材の使用無	
1.0		② 非構造材料	リサイクル材の使用無	リサイクル材品目数(非構造材) 0 品目
3.0	5	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	年
		根拠等: 建築基準法に定める対策が講じられている		
2.9	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	4.1,3.4.2,3.4.3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: 受変電設備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		
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)		
1.0		3.4.4 パリアフリー対策		
		根拠等: 移動円滑化規程を満たさない		
10.9	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		: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	
10.0	10	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)開発前から樹林無 2)バードバスの設置 5)自然に親しめる環境		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等: 該当無し		
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	鉄道駅またはバス停からの距離	7 分圏内
		根拠等: 最寄りバス停から徒歩7分		
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	取組数	3 項目
		根拠等: 西月隈ICから約4.5km、トラック待機スペース、アイドリングストップ		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1 種類
		根拠等: 落雷リスク有 対策有		
18.0	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		: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: 質問票への適合	なし	
1.7	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
1.0		5.1.1 自然採光	開口率	7.8 %
		根拠等: 1Fメイン事務室 床面積153m ² 有効採光面積11.952		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等: 無し		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	7.5 m ²
		根拠等: 1Fメイン事務室 床面積153m ² 開口率1/21		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上
		根拠等: 1Fメイン事務室 窓有		
8.7	15	合計		



環境性能の特徴

- ・オーナー、テナントで省エネの取組が多く実施されており、エネルギーの評点が高い
- ・節水型の衛生器具が導入されており、その他擬音装置付きウォシュレットを導入するといった積極的な取組もみられる
- ・設備保全の中長期計画書作成や、定期メンテナンスの記録など維持管理について取組がある
- ・バードバスの設置や屋外にベンチの設置など生物とふれあえる環境が整備されている