

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	新子安物流センター/SGリアルティ横浜	敷地面積	39,293 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市神奈川区守屋町3丁目11番地	建築面積	21,285 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2022年12月14日
用途地域	工業用専用地域	延床面積	83,473 m <sup>2</sup>	作成者	東 晃司
建物用途	配送センター、倉庫業を営む倉庫	階数	地上4階	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2012年5月17日	構造	鉄骨造	確認日	2022年12月14日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	柳澤 将登
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果		S ランク: ★★★★★ ≥		78
72.3 /100	合計	★★★★★		66
(得点 / 満点)		★★★★		60
		★★★		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	1	根拠等: 省エネ基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築、テナントとの共同取組あり(高効率設備の導入及び運用改善)	一次エネルギー(目標値)	788 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)	424.6 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: C/S=0.37	二次エネルギー(*)	80.7 kWh/m <sup>2</sup> ・年
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	37.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 水道・電気・ガス明細から算出	水道光熱費	1,292.9 円/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)		
		根拠等: 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	5.0 項目
4.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	2.2 %
		根拠等: 太陽光発電量110,042kWh 使用電力量4,928,620kWh		
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: 目標値の設定、モニタリングの実施 運用管理体制の構築	水使用量(目標値)	133.0 L/m <sup>2</sup> ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等: 評価しない	水使用量(計画値)	133.0 L/m <sup>2</sup> ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等: 自動水栓、トイレ擬音装置		
6.0	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

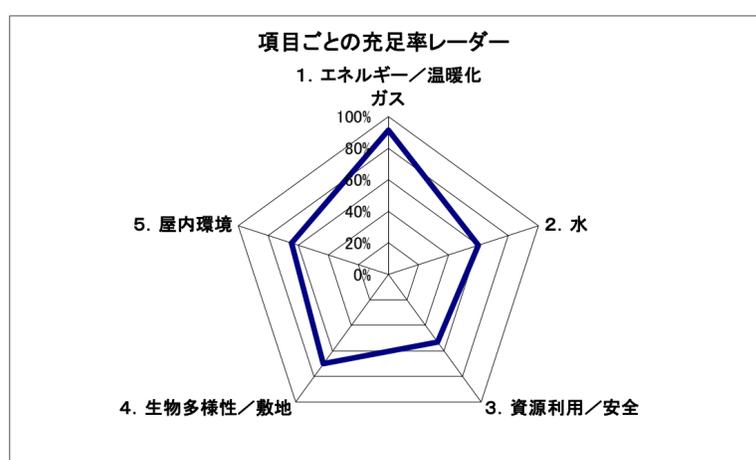
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 新耐震基準建築物	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等		
		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	なし	
3.0		② 非構造材料	ビニル床材	リサイクル材目数(非構造材) 1 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等: 評価しない		
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等: 建築基準法に定められた対策を講じている	経過年数+今後の想定耐用年数	年
1.6	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		
		根拠等: 受電盤25年 受水槽25年 空調機15年 ポンプ15年	更新年数の平均値	20 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: なし	自給率向上の取組数	0 項目
1.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等: 5)	維持管理に関する取組数	1 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: 移動円滑化基準を満たさない		
10.6	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		
3.0	5	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: 在来種(アラカシ)	②取組表による場合のポイント	1 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: 形質変更時届出区域に該当	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等: バス停留所まで徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 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: 子安105km圏内、トラック待機スペース有り、車両導線	取組数	3 項目
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等: 液状化、津波、地震動リスク有	リスクの合計数	3 種類
14.0	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: 建築物衛生管理基準の準拠	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		
		根拠等: 2F事務室1 床面積609.89m <sup>2</sup> 採光面積39.491m <sup>2</sup>	開口率	6.5 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等: 無	昼光利用設備	0 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 2F事務室1 床面積609.89m <sup>2</sup> 換気割合>1/31	自然換気有効開口面積	20.1 m <sup>2</sup>
5.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等: 1F事務室1 天井高2.9 m 眺望確認可	天井高	2.9 m以上
9.7	15	合計		



**環境性能の特徴**

- ・LED照明、屋根/外壁断熱、自然換気等の省エネルギー対策に取り組んでいる
- ・トラック待機スペースの敷地内確保により周辺への排気ガス・騒音低減に配慮している
- ・洗面所に自動水栓を導入するなど節水への取組がみられる
- ・駅、バス停、高速出入口が近い温暖化ガス排出量削減につながっている
- ・地域植生に配慮し在来種の植種を導入している

評価機関、評価員記名欄  
 ダイキン工業株式会社  
 東 晃司

---

認証機関記名欄