

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ロジクロス福岡久山	敷地面積	18,137 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	福岡県糟屋郡久山町久原2781	建築面積	12,670 m ²	評価の実施日	2021年2月1日
用途地域	工業専用地域	延床面積	36,220 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	物流施設	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2014年10月2日	構造	鉄骨造	確認日	2021年2月1日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	橋 健太郎
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-000994-26

評価結果		指標	
83.9 /100	合計	S ランク:★★★★★	≧ 78
(得点 / 満点)		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	最大加算点	必須項目	指標	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	加算点 1	根拠等: 1.2レベル3以上 テナントと共同で省エネ取組有	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: 面積あたりの水道光熱費で計算 C/S=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17,086,645円/年	水道光熱費	471.8 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: 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	80.4 %
		根拠等: 屋根断熱 外壁断熱 照明間引き 倉庫自然換気 空調省エネ		
36.0	35	根拠等: 発電量819,817kWh/年 使用電力量1,019,839kWh/年		
		合計		

2. 水

評価	最大加算点	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: 2.2 水使用量(仕様評価)		
		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	2.3 水使用量(実績値)	評価しない	
8.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

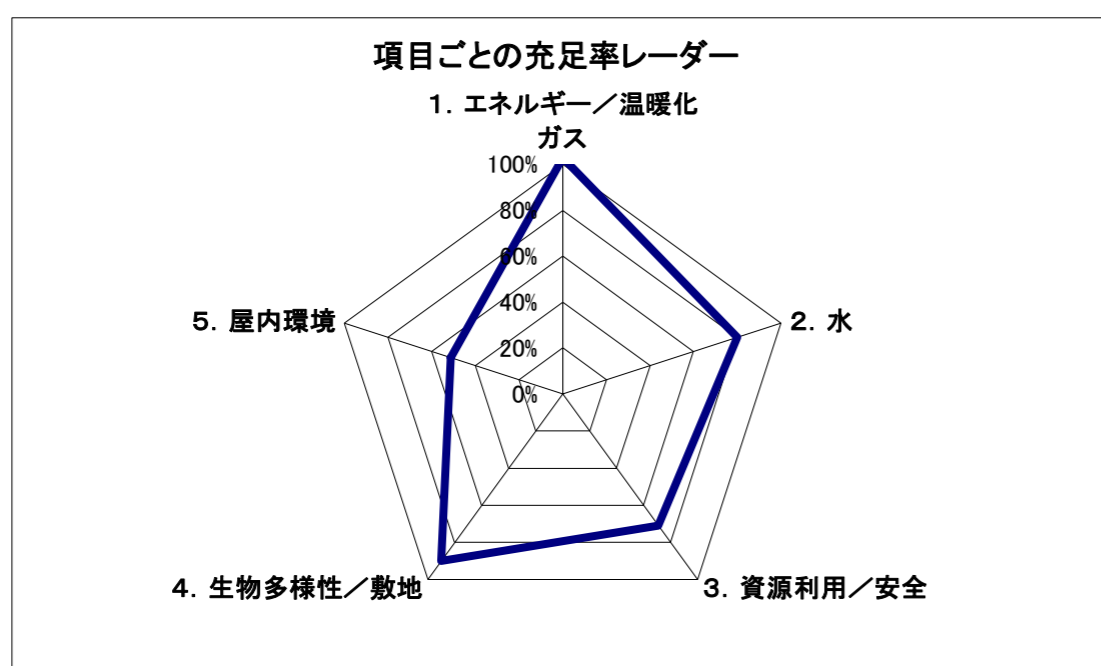
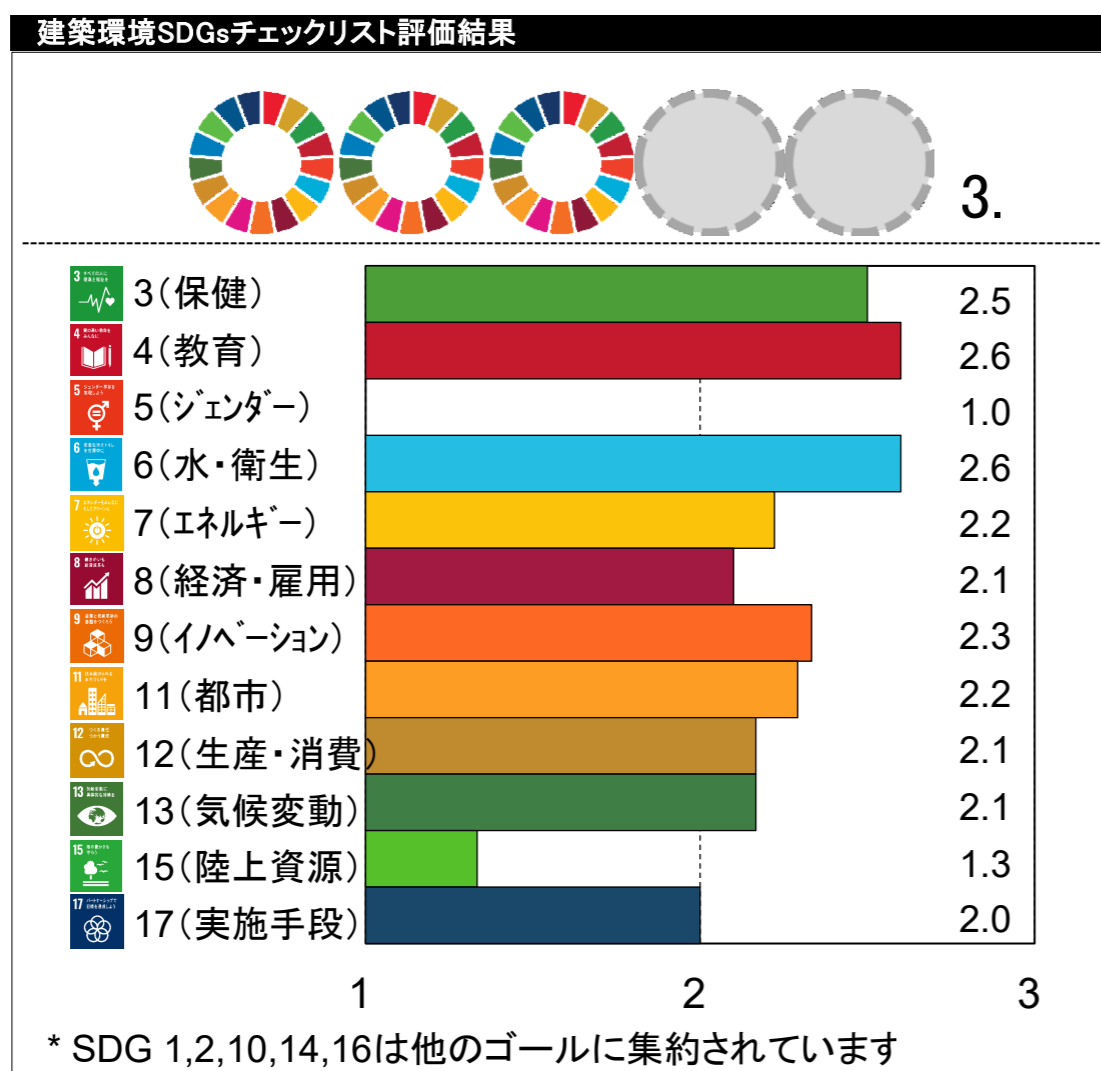
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
4.0	5	根拠等: 新耐震基準適合	なし	
4.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 保有水平耐力X=1.28 Y=1.27		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 特になし		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	リサイクル材の使用無	
5.0		② 非構造材料	ビニル床材 磁器質タイル 石膏ボード	リサイクル材品目数(非構造材) 3 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	年
3.2	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	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等: 発電機30年 受変電設備25年 受水槽25年 空調15年 ポンプ	更新年数の平均値	22 年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: 1)管理室へ給電 2)発電機稼働時間24時間以上	自給率向上の取組数	2 項目
5.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等: 1) 2) 3) 4) 5) 6)	維持管理に関する取組数	13 ポイント
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		
14.2	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算点	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		
		根拠等: 1)既存樹林の保全 2)バードバス 5)屋外ベンチ	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
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	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: 最寄りバス停10分圏内、鉄道28分	鉄道駅またはバス停からの距離	10 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: 福岡IC5km圏内、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: 落雷リスク有 対策有	リスクの合計数	1 種類
18.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算点	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		
		根拠等: 1F北寺務所326.74m ² 採光面積17.31m ²	開口率	5.3 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等: 無し	昼光利用設備	0 種類
1.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 1F北寺務所326.74m ² 開口率1/100	自然換気有効開口面積	3.3 m ²
5.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等: 天井高3000mmかつ屋外の情報を得られる	天井高	3.0 m以上
7.7	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
- ・ICが近く、利便性が高い
- ・自然災害リスクの該当種が少なく、対策も十分に実施されている。