

建物概要						
建物名称	MJロジパーク土浦1	敷地面積	22,914	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	茨城県土浦市本郷字原山20番地27	建築面積	10,973	m ²	評価の実施日	2023年11月20日
用途地域	工業専用地域	延床面積	15,735	m ²	作成者	東 晃司
建物用途	倉庫	階数	地上2F		不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2014年11月1日	構造	S造		確認日	2023年11月25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

68.1

/100

合計

(得点

/満点)

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		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		
	加点 1	根拠等	省エネ基準への適合、目標設定有、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	293 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等	C/S = 0.78	一次エネルギー(計画値)	293.0 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)	30.0 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	9.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)			
		根拠等	842円	水道光熱費	842.6 円/m ² ・年
5.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	省エネ計算対象外の倉庫エリア等		
		根拠等	断熱塗料 LED マテハン 空調省エネ 倉庫自然換気	導入された対策項目数	5.0 項目
5.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等	太陽光設備	利用率	183.0 %
28.0	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)	25.7 L/m ² ・年
8.0	10	2.1 水使用量(計算値) 評価しない		
	0	2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等 自動水栓 自動洗浄 擬音装置	水使用量(計画値)	25.7 L/m ² ・年
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

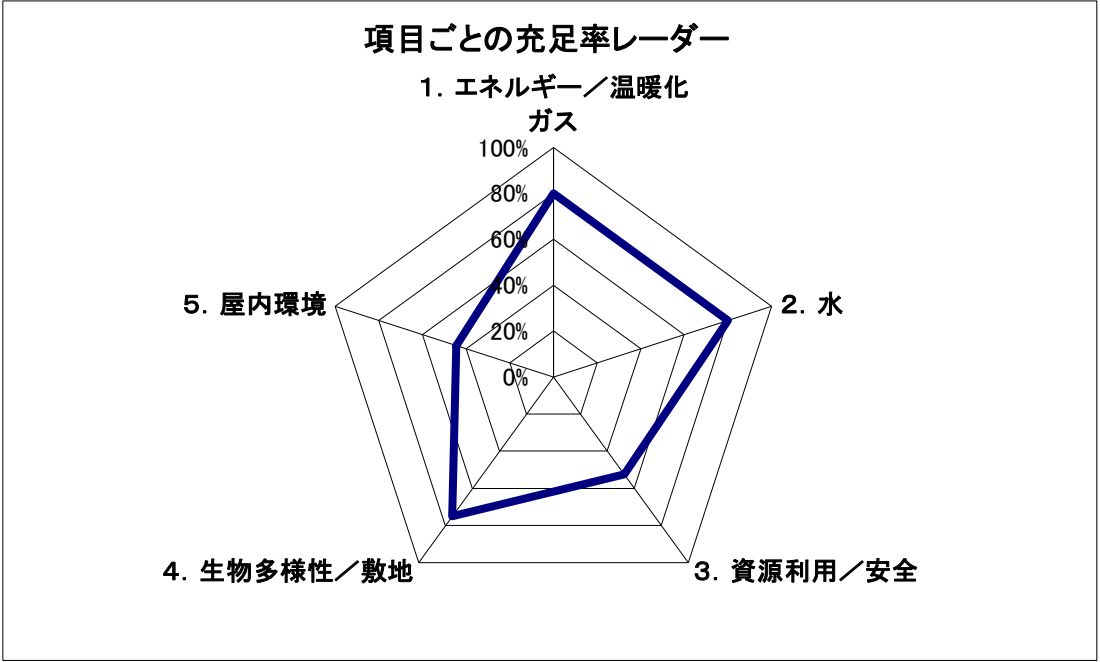
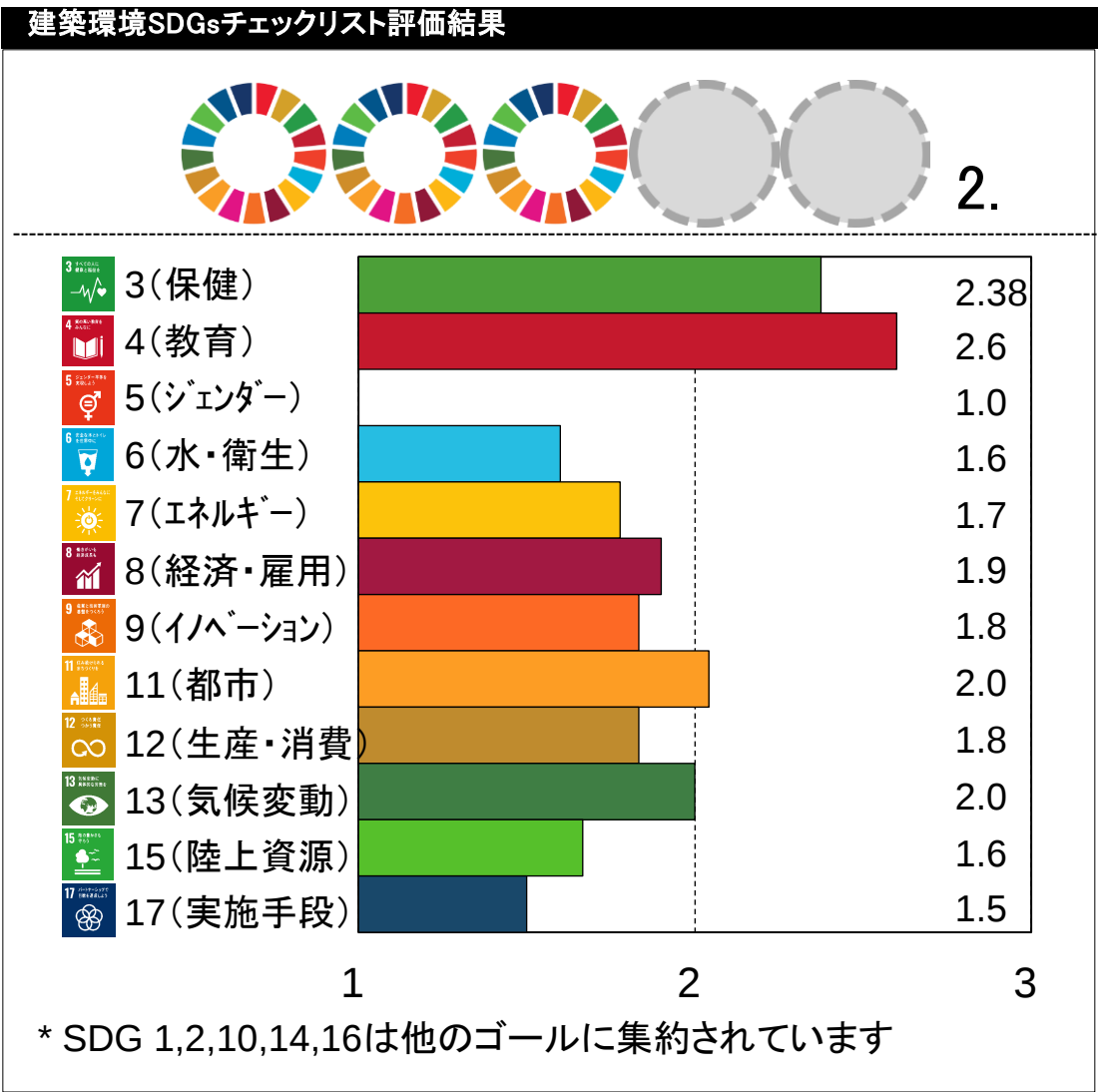
評価 適合	最大加点	必須項目	指標	評価値
		根拠等 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	新耐震基準への適合	なし
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 導入無		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	無	
1.0		② 非構造材料	無	
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない	
3.0	5	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が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年数	
2.5	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／バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 高圧受電盤25年、発電機30年、空調機15年、ポンプ20年	更新年数の平均値	23 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等 太陽光設備	自給率向上の取組数	1 項目
3.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 1)2)4)6)	維持管理に関する取組数	9 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 レベル3を満たさない		
10.5	20	合計		

4. 生物多樣性／敷地

評価	最大加点		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
8.0	10	4.1 生物多様性の向上		
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	屋外ベンチ 地域植生シラカシ	②取組表による場合のポイント数
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		2 ポイント
[対策不要は対象外]		根拠等	該当しない	なし
2.0	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	バス停(下大島) 徒歩58分	鉄道駅またはバス停からの距離
3.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		分圏内
		根拠等	1)土浦北IC4.5km	取組数
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		1 項目
		根拠等	リスク:地震	リスクの合計数
			対策:PML1.9%	1 種類
15.0	20	合計		

5. 屋內環境

評価	最大加点	必須項目	評価基準	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	質問表による評価	なし	
1.6	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	レベル3を満たさない	開口率	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	なし	昼光利用設備	0 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等	1階事務室 床面積48㎡ 換気割合1/23	自然換気有効開口面積	2.2 ㎡
1.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	レベル3を満たさない	天井高	m以上
6.6	15	合計			



環境性能の特徴

・倉庫内にLED導入など省エネへの積極的な取組が実施されている

・節水型水栓など節水への積極的な取組が実施されている

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄