

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	成田エアポート物流ビジネスセンター	敷地面積	28,874 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県山武郡芝山町岩山	建築面積	17,948 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年9月6日
用途地域	工業専用地域	延床面積	51095.93 m <sup>2</sup>	作成者	青柳 正幸
建物用途	倉庫業を営む倉庫	階数	地上6階	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2003年9月22日	構造	RC造+S造	確認日	-
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	370 人	確認者	-
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	-

評価結果		指標	
81.1 /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

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: 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制構築、テナント共同での省エネの取組み	一次エネルギー(目標値)	476 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)	MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: C/S=BEI <sub>m</sub> =0.42	二次エネルギー(*)	kWh/m <sup>2</sup> ・年
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 2023年度実績による	水道光熱費	1,168.0 円/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	4.0 項目
		根拠等: 省エネ計算対象外の倉庫エリア等 [2], [3], [4], [5]取組み	利用率	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 該当なし		
30.0	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: 月に水使用量を集計し、年度においても検証可能	水使用量(目標値)	144.2 L/m <sup>2</sup> ・年
10.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: [1], [2], [3], [5]取組み		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等: [1], [2], [3], [5]取組み		
10.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		合計		

### 3. 資源利用/安全

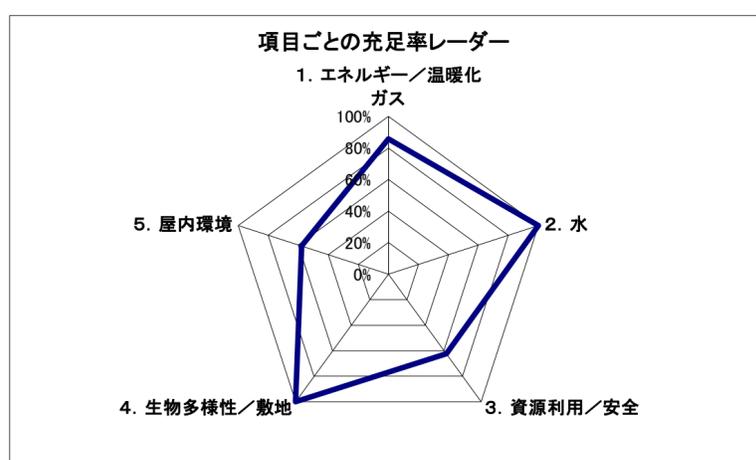
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 2003年、新耐震基準建築物適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等		
		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等: 建築基準法		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 導入なし		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
5.0		① 躯体材料	高炉セメントB種を採用	
3.0		② 非構造材料	ビニール床シート	
		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	1 品目
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	30 年
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	更新年数の平均値	23 年
		根拠等: 発電機30年, 受変電25年, 空調機15年, 受水槽25年, ポンプ 20年		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	項目
		根拠等: 実施なし		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	9 ポイント
		根拠等: [1], [2], [4], [5]取組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: バリアフリー新法の対応なし		
12.5	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		
10.0	10	根拠等: 生態系被害防止外来種があるが適切な利用をする方針である	なし	
		4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	4 ポイント
		根拠等: [1], [2], [3], [5]取組み		
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: 要措置区域対象外		
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	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		根拠等: 成田空港交通 南武線 航空博物館入口バス停より徒歩2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: 成田空港5Kw以内, トラック待機スペース, アイドリングストップ標識		
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: 地震動、PML 5.7%でリスクが極めて低いことを検証している		
20.0	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: 特定建築物に該当しない。	なし	
		根拠等: 質問票の全ての項目で適切な対策が行われている		
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	開口率	8.9 %
		根拠等: 2F事務所 10%未満		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	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	m <sup>2</sup>
		根拠等: 機械換気、窓が開閉不可かつ自然換気有効開口無し		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上
		根拠等: 2F事務所天井高さ2.70mかつ屋外の情報を得られる窓設置有		
8.6	15	合計		



**環境性能の特徴**

- ・テナントと共同で省エネに取り組んでいる。
- ・生物多様性向上に寄与する取組みを実施
- ・成田空港まで5km圏内の立地
- ・雨水利用及び節水器具更新により、節水に取り組んでいる。

評価機関、評価員記名欄

---

認証機関記名欄