

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	MCUD川崎Ⅱ	敷地面積	11,764 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県川崎市川崎区白石町3-1	建築面積	6,170 m ²	評価の実施日	2023年11月15日
用途地域	工業専用地域、防火22条指定	延床面積	23,772 m ²	作成者	清田 雅
建物用途	物流施設	階数	地上4階	不動産評価員番号	ふ-001019-26
竣工年月	2017年1月	構造	鉄骨造	確認日	2023年11月15日
竣工後の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	宮木 聡
		年間使用時間	3,754 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000804-26

評価結果		S ランク:★★★★★		IV	
80.4 /100	合計	★★★★★		IV	78
(得点 / 満点)	IV			66	
	IV			60	
	IV			50	

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	100	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		
0.0	100	根拠等: 省エネ計画書、エネルギー使用量と次年度目標、省エネルギー運営体制図	一次エネルギー(目標値)	198 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: 省エネ計算書 C/S=0.50	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)	CO ₂ 排出量(*)	kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等: 水道光熱費	水道光熱費	553.0 円/m ² ・年
3.0	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	導入された対策項目数	3.0 項目
		根拠等: ①、②、③について取組	利用率	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 取り組みなし		
31.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	10	必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
0	10	根拠等: 水使用量と次年度目標、節水運営体制図	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、②、③について取組	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
0	10	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	20	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: 2017年1月竣工	なし	
3.0	5	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	
		根拠等: 新耐震基準への適合		
3.0	5	3.1.1 耐震性		
		根拠等: 制震・制揺・制振性能		
4.0	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	
		根拠等: 導入なし		
3.0	5	3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料 導入なし		
5.0	5	② 非構造材料 ビニル床シート、岩綿吸音板、再生骨材	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
		根拠等: 耐用年数		
3.2	5	3.3 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	経過年数1年後の想定耐用年数	64 年
		根拠等: 更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
5.0	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等: 受電設備40年、発電機40年、空調機30年、ポンプ類35年	更新年数の平均値	36 年
1.0	5	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: 導入なし		
4.0	5	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頻度、②役割、④点検、⑤実施		
3.0	5	3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: ①頻度、②役割、④点検、⑤実施		
14.2	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	20	必須項目: 特定外来生物・未特定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
10.0	10	根拠等: 自ら導入していないことを確認	なし	
4.2対象外の時は点数を倍				
0.0	0	4.1 生物多様性の向上	②取組による場合のポイント数	3 ポイント
		根拠等: ①、②、③について取組あり		
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: 土壌汚染対策法に基づく「要措置区域」に該当しない		
4.5	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0	5	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	1 分圏内
		根拠等: 大川横(バス停)から徒歩1分		
4.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	取組数	2 項目
		根拠等: 最寄りのICまで1.2km、敷地内トラック駐車スペース		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類
		根拠等: 液状化・地震リスク対策有り、津波リスク対策なし		
17.5	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	15	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: 質問票への回答	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	5.1.1 自然採光		
		根拠等: 開口率10%未満	開口率	%
3.0	5	5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	種類
		根拠等: 該当なし		
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	12.4 m ²
		根拠等: 自然換気有効開口率5%		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上
		根拠等: 天井高さ2.7m、窓あり		
9.6	15	合計		