

CASBEE[®]-不動産【物流施設】評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【物流施設】(2021年SDGs対応) V1.1

建物概要

建物名称	ESR守谷ディストリビューションセンター	敷地面積	13,224	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	茨城県守谷市松並青葉二丁目8-1	建築面積	8,747	m ²	評価の実施日	2022年10月1日
用途地域	準工業地域	延床面積	25,209	m ²	作成者	東 晃司
建物用途	倉庫業を営む倉庫	階数	地上3階		不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2020年1月17日	構造	鉄骨造		確認日	2022年10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	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

84.1/100
(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	最大加点点	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	加点点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、テナントと共同の取り組み	一次エネルギー(目標値)	169 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)	168.7 MJ/m ² ・年
		根拠等:C/S=0.41	二次エネルギー(*)	17.3 kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	9.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	447.9 円/m ² ・年
		根拠等:水道電気明細から算出		
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	197.2 %
		根拠等:屋根断熱 外壁断熱 LED 自然換気 空調省エネ		
		根拠等:太陽光発電容量625kW 最大需要電力317kW		
36.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点点	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)	175.4 L/m ² ・年
8.0	10	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	
		2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等:節水型水栓、節水型便器、トイレに擬音装置	水使用量(計画値)	175.4 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

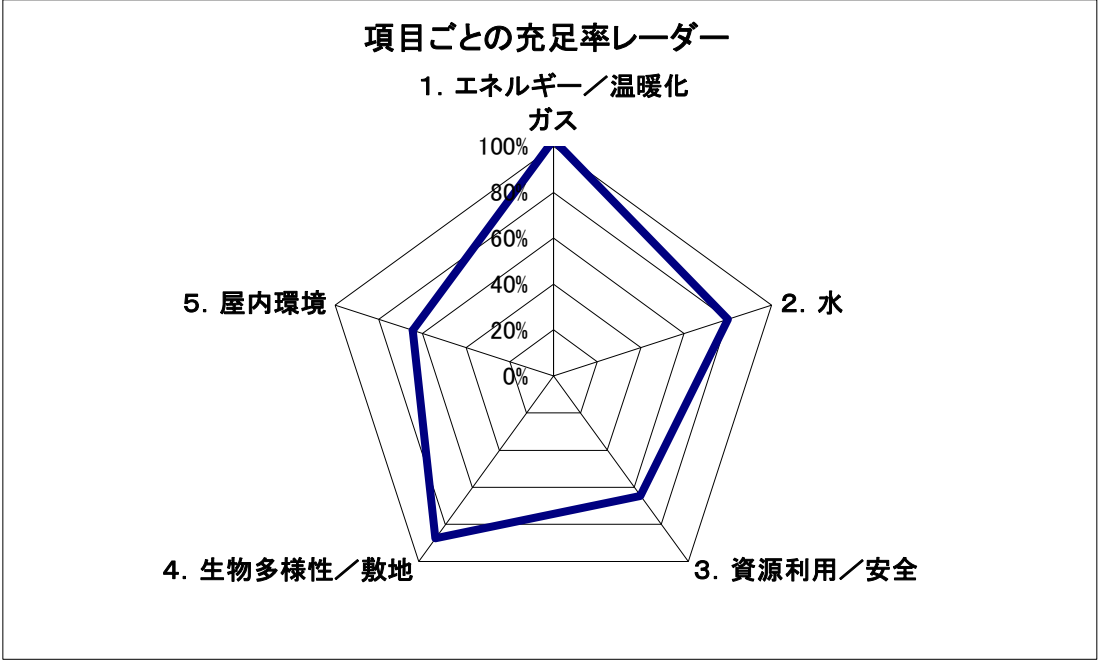
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	根拠等:新耐震基準建築物	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等:建築基準法に定められた耐震性		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等:建物全体が制振構造で設計されている		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料		
1.0		② 非構造材料		
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	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	
2.9	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 受電盤25年 空調機15年 ポンプ15年 受水槽25年	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)2)	自給率向上の取組数	2 項目
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等:1) 2) 3) 5) 6)	維持管理に関する取組数	10 ポイント
1.0		3.4.4 パリアフリー対策		
		根拠等:移動円滑化規準を満たさない		
12.9	20	合計		

4. 生物多様性／敷地

評価	最大加点点	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	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等:在来種の植栽(ヤマモモ) バードバスの設置	②取組表による場合のポイント	2 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:対象外	なし	
4.5	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(松波青葉二丁目)徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
4.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等:谷和原IC5km圏内 トラック待機有	取組数	2 項目
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等:リスク有:地震 対策:PML10%以下	リスクの合計数	1 種類
17.5	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加点点	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:質問表への適合	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:2F東事務所 床面積252.82㎡ 採光面積17.22㎡	開口率	6.8 %
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東事務所 機械換気のみ	自然換気有効開口面積	0.0 ㎡
5.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等:1FB1事務所 屋外情報確認可	天井高	3.0 m以上
9.7	15	合計		



環境性能の特徴

屋根、外壁の断熱やLEDの導入などがエネルギー使用量の削減に寄与し、高評価につながった。
また、太陽光発電が最大需要電力の倍近く発電していることも環境へ大きく貢献している。

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