

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 2024年版v1.0

建物概要					
建物名称	ESR 横浜幸浦ディストリビューションセンター2	敷地面積	90,283 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市金沢区幸浦1-8-3	建築面積	49,572 m ²	評価の実施日	2025年9月22日
用途地域	工業	延床面積	195368.14 m ²	作成者	高岸 佑季
建物用途	倉庫業を営む倉庫	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-001427-28
竣工年月	2023年1月16日	構造	プレキャストプレストレストコンクリート造	確認日	2025年9月22日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	東 晃司
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001011-26

評価結果									
78.2 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない	
(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									
				取組項目数：A1-A5				B1,B3-B5	
				B6-B6				C1-C4	

1. エネルギー／温暖化ガス				指標	(※は参考値)	評価値
評価	最大加	必須項目				
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	一次エネルギー(目標値)	66	MJ/m ² ・年
1.0	加	根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング実施、運用管理体制構築、テナントとの省エネ共同取組			
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)	66.3	MJ/m ² ・年
		根拠等	統計平均値と実績値から算出 C/S=0.121	二次エネルギー(*)	6.8	kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		GHG排出量(*)	2.1	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		根拠等	実績値から算出	水道光熱費	130.5	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			
3.0	5	根拠等	①屋根断熱②外壁断熱③倉庫換気④中央車路換気⑤LED	導入された対策項目数	5.0	項目
		1.4 自然エネルギー(間接利用)				
		根拠等	導入無	利用率	0.0	%
34.0	35	合計				

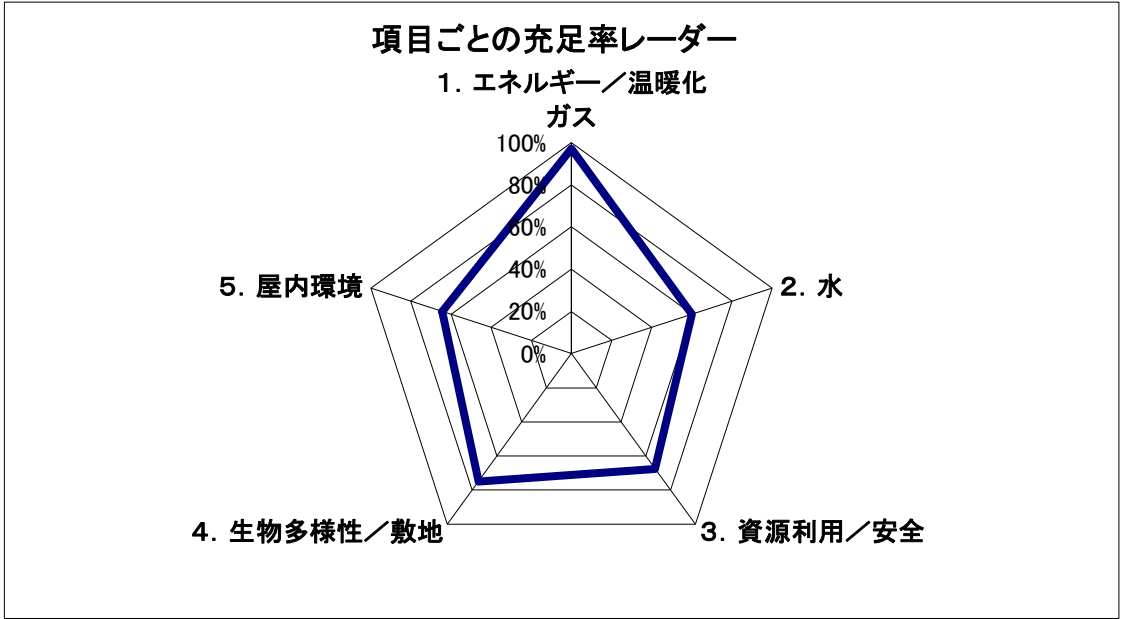
2. 水					
評価	最大加			指標	評価値
適合		必須項目	: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標設定、モニタリング実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)	32.2 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
6.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	①水栓にて節水 ②節水型便器	取組数	2 項目
	0	2.3 水使用量(実績値)	評価しない		
6.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					指標	評価値
評価	最大加	必須項目	: 新耐震基準への適合またはIs値、If値			
適合		根拠等	新耐震基準への適合		なし	
5.0	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			
3.0		3.1.1 耐震性	根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等	免震装置導入(全体)		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	①と②の平均で評価する			
3.0		3.2.1 再生材利用率	① 躯体材料	導入無	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0			② 非構造材料	再生クラッシュラン		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
3.0		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ずる	経過年数＋今後の想定耐用年数	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	根拠等	発電機30年、受変電設備25年、空調機15年、水槽類30年、ポンプ類15年	更新年数の平均値	23 年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	②非常用発電機稼働多 ③通信途絶対策	自給率向上の取組数	2 項目
2.0		3.4.3 維持管理	根拠等	④インスペクション⑦EMS	維持管理に関する取組数	3 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		
13.5	20	合計				

4. 生物多様性／敷地				指標	評価値
評価	最大加	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		
適合		根拠等	自ら導入していない		なし
5.0	5	4.1 生物多様性の向上	根拠等	②生態空間創出③自然植生配慮⑤生物資源利用	②取組表による場合のポイント数
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等	横浜市HPで確認	なし
4.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	根拠等		
[対策不要は対象外]		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等	バス停ESR横浜幸浦DC前から徒歩9分	鉄道駅またはバス停からの距離
3.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	根拠等	①埠頭の周辺5km以内②トラック待機場③周辺への車両配慮	取組数
1.0		4.4 自然災害リスク対策	根拠等	リスク有: ①水害②液状化③津波④地震動	リスクの合計数
				対策有: ②液状化③津波④地震動	
15.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価		最大加点	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	建築物衛生管理基準の準拠		なし
3.6	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等	事務所(5)で計算		開口率
3.0		5.1.2 昼光利用設備			17.6 %
		根拠等	導入無		昼光利用設備
1.0	5	5.2 自然換気性能			0 種類
		根拠等	事務所(5)で計算 1/88		自然換気有効開口面積
5.0	5	5.3 眺望・視環境			1.9 m ²
		根拠等	事務室天井高2.9m以上 窓有		天井高
9.6	15	合計			2.9 m以上

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加	指標		評価値	
	点なし)	取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目
↑ 評価しない場合は空欄					



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない
- ・自然災害の該当リスクが少なく、対策も講じられている
- ・自生種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている
- ・交通結節点に近接しており物流施設として利便性に高い
- ・天井高が2.9m以上で眺望・視環境が良好