



【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

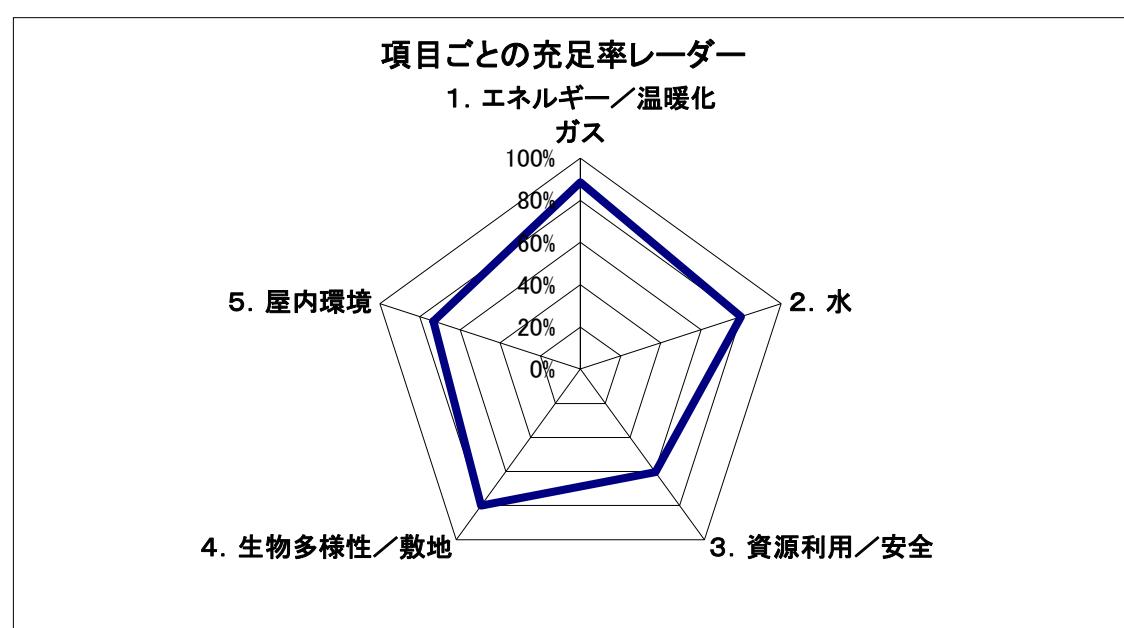
建物概要	仙台港北物流センター 宮城県仙台市宮城野区港四丁目15番12号 工業専用地域 物流施設 竣工年月 直近の大規模改修実施年月	敷地面積 建築面積 延床面積 階数 構造 平均居住人員 年間使用時間	25,668 m ² 10,285 m ² 10655.46 m ² 地上2F 鉄骨造 人 時間/年	評価の段階 評価の実施日 作成者 不動産評価員番号 確認日 確認者 不動産評価員番号	運用段階評価 2025年7月14日 福本剛大 ふ-001556-29 2025年7月14日 高岸 佑季 ふ-001427-28
------	--	--	---	--	---

評価結果		ホールライフカーボンの評価		評価しない	
78.1	/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					

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					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	1.0 加点 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、運用管理体制構築、エネルギー削減にテナントと共同で取組み	一次エネルギー(目標値)	1,134	MJ/m ² ・年
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等: BEIm=0.52	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	1,133.5 116.1 53.1	MJ/m ² ・年 kWh/m ² ・年 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
1.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: ガス利用なし 電気明細から算出	水道光熱費	3,048.8	円/m ² ・年
4.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 根拠等: ②外壁断熱 ⑤LED ⑨ドックシェルター設置 ⑪屋根の防熱塗装	導入された対策項目数	4.0	項目
5.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用) 根拠等: 出力値: 135kW 最大使用電力: 358kW	利用率	265.0	%
31.0	35	合計			
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	0	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)	194.4	L/m ² ・年
8.0	10	2.1 水使用量(計算値) 根拠等: ①水栓にて節水 ②節水型便器 ⑤擬音装置	評価しない		
0	2.3 水使用量(実績値) 根拠等: ①水栓にて節水 ②節水型便器 ⑤擬音装置	取組数	194.4	項目	
8.0	10	合計	評価しない		
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	3.0	根拠等: 新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	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		
3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等: 導入無	根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する			
4.0	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軸体材料 ②非構造材料	①と②の平均で評価する 導入無 断熱材 路盤材 ビニール床材	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等: 建築基準法に定める対策を講ずる	評価しない		
2.0	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 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等: 受電盤25年、空調機15年、ポンプ類15年	経過年数+今後の想定耐用年数 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		年
3.3		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等: ③通信途絶対策	更新年数の平均値	18	年
2.0		3.4.3 維持管理 根拠等: ①頻度 ⑤実施	自給率向上の取組数	1	項目
2.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等: レベル3を満たさない	維持管理に関する取組数	4	ポイント
1.0		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	10.0	根拠等: 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	なし		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上 4.2 対象外の時は点数を倍	自ら導入していない		
0.0	0	4.2 土壤環境品質・プラウンフィールド再生 [対策不要は対象外]	①自然資源保全②生態空間創出③自然植生配慮 該当しない	3	ポイント
4.0	5	4.3 公共交通機関の接近性 4.3.1 公共交通機関の接近性	なし		
3.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 根拠等: ①仙台港北IC5km以内 ②トック待機場 ③周辺への車両配慮	仙台港駅から徒歩11分 鉄道駅またはバス停からの距離 取組数	15	分圏内
5.0		4.4 自然災害リスク対策 根拠等: リスク有:③津波④地震動 対策有:無	リスクの合計数	3	項目
2.0	5	合計		2	種類
5. 屋内環境					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	3.0	根拠等: 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
3.0	5	5.1 昼光利用 5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.2 昼光利用設備 根拠等: 導入無	1F 事務室・廊下・控室 床面積223.5m ² 採光面積26.92m ² 開口率	12.0	%
4.0	5	5.2 自然換気性能 根拠等: 導入無	1F 事務室・廊下・控室 床面積223.5m ² 換気割合1/17 自然換気有効開口面積	0	種類
4.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等: 天井高2.7m	1F 事務室・廊下・控室 窓あり 天井高2.7m 天井高	13.4	m ²
11.0	15	合計		2.7	m以上
6. ホールライフカーボンの評価 [任意]					
評価	最大(加点なし)	根拠等	指標	評価値	
5		† 評価しない場合は空欄	取組数	A1-A5 B6-B7 B1,B3-B5 C1-C4	項目 項目 項目 項目

仙台港北物流センター

**環境性能の特徴**

- ・倉庫内LEDの導入防熱塗装など省エネへの積極的な取組が実施されている
- ・節水型水栓や節水型便器の導入など節水への積極的な取組が実施されている
- ・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
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好