

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対応版) v1.2.1

建物概要

建物名称	大阪西淀川物流センター	敷地面積	8,265 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市西淀川区中島2丁目9番133	建築面積	4,950 m ²	評価の実施日	2024年10月15日
用途地域	工業専用地域	延床面積	10213.81 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	倉庫業を営む倉庫	階数	地上3F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2004年12月16日	構造	S造	確認日	2024年11月15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 將登
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果

67.9 /100

(得点 / 満点)

合計

★★★★★

★★★★☆

S ランク:★★★★★
A ランク:★★★★★
B+ランク:★★★★
B ランク:★★★

≧78
≧66
≧60
≧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		
	加点点	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、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	119 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)	119.0 MJ/m ² ・年
		根拠等:C/S=0.293	二次エネルギー(*)	12.2 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	3.8 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	316.7 円/m ² ・年
		根拠等:316.7円/㎡・年		
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	3.0 項目
		根拠等:省エネ計算対象外の倉庫エリア等		
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等:なし		
31.0	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)	34.6 L/m ² ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等:評価しない		
		2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等:1)自動水栓 2)節水型便器	水使用量(計画値)	34.6 L/m ² ・年
	0	2.3 水使用量(実績値)		
6.0	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		
3.0	5	根拠等:新耐震基準への適合	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		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等:なし		
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	
		① 躯体材料		
3.0		なし		
1.0		② 非構造材料		
		なし		
		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:等級1相当	経過年数＋今後の想定耐用年数	
2.3	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	
3.3		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	更新年数の平均値	18 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等:なし	自給率向上の取組数	
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等:頻度、役割、実施、点検	維持管理に関する取組数	9 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		
10.3	20	合計		

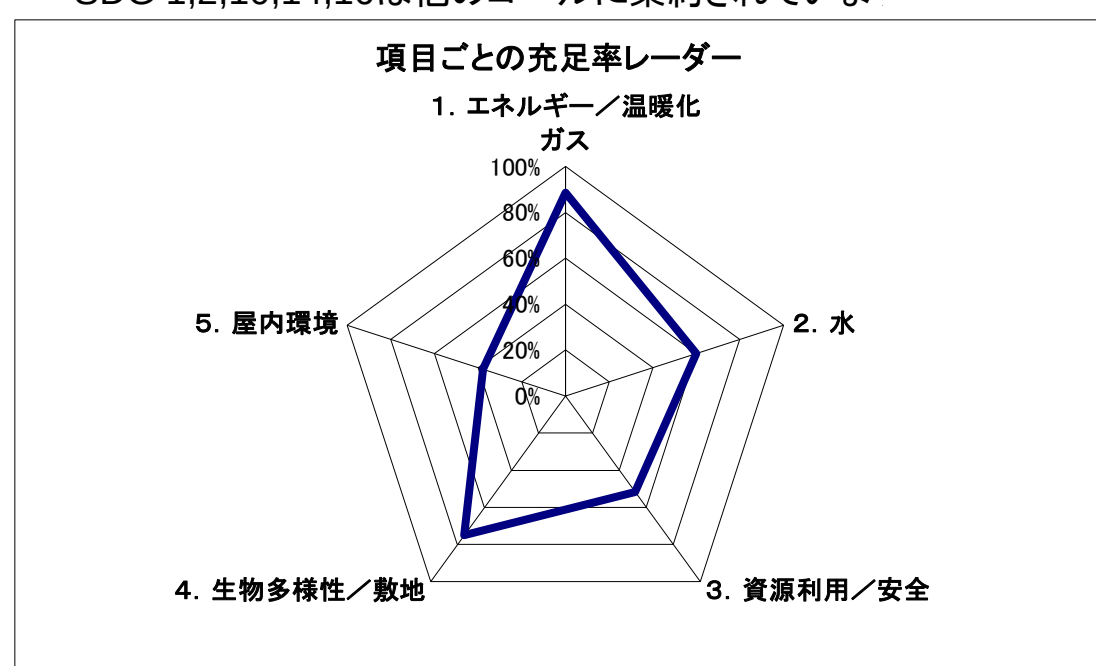
4. 生物多様性／敷地

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:植栽リストあり	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等:蝶を呼べる植栽 屋外ベンチ	②取組表による場合のポイント数	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:該当しない	なし	
4.0	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		
		根拠等:バス停(中島二丁目中)徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
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)中島料金所1.5km	取組数	
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等:リスク:水害、液状化、地震 対策:水害 液状化	リスクの合計数	3 種類
15.0	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:質問票への適合	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		5.1.1 自然採光		
		根拠等:レベル3を満たさない	開口率	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等:なし	昼光利用設備	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等:1F事務室 床面積105.41㎡ 換気割合1/37	自然換気有効開口面積	2.9 ㎡
1.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等:レベル3を満たさない	天井高	m以上
5.6	15	合計		

* SDG 1,2,10,14,16は他のゴールに集約されています



環境性能の特徴

- ・倉庫内にLED導入など省エネへの積極的な取組が実施されている
- ・節水型水栓など節水への積極的な取組が実施されている

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

大阪西淀川物流センター