

CASBEE<sup>®</sup>-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         | 浦安千鳥物流センターⅢ   | 敷地面積   | 4,322      | m <sup>2</sup> | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 千葉県浦安市千鳥15番19 | 建築面積   | 2,038      | m <sup>2</sup> | 評価の実施日   | 2022年11月28日 |
| 用途地域         | 準工業地域         | 延床面積   | 5,588      | m <sup>2</sup> | 作成者      | 東 晃司        |
| 建物用途         | 物流施設          | 階数     | 地上3階       |                | 不動産評価員番号 | ふ-001011-26 |
| 竣工年月         | 1998年12月20日   | 構造     | 鉄骨鉄筋コンクリート |                | 確認日      | 2022年11月28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                |      |    |                                                                               |             |      |
|---------------------|------|----|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|
| 66.9                | /100 | 合計 | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> | S ランク:★★★★★ | ≧ 78 |
| (得点                 | /満点) |    |                                                                               | 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 |      |    |                                                                               |             |      |

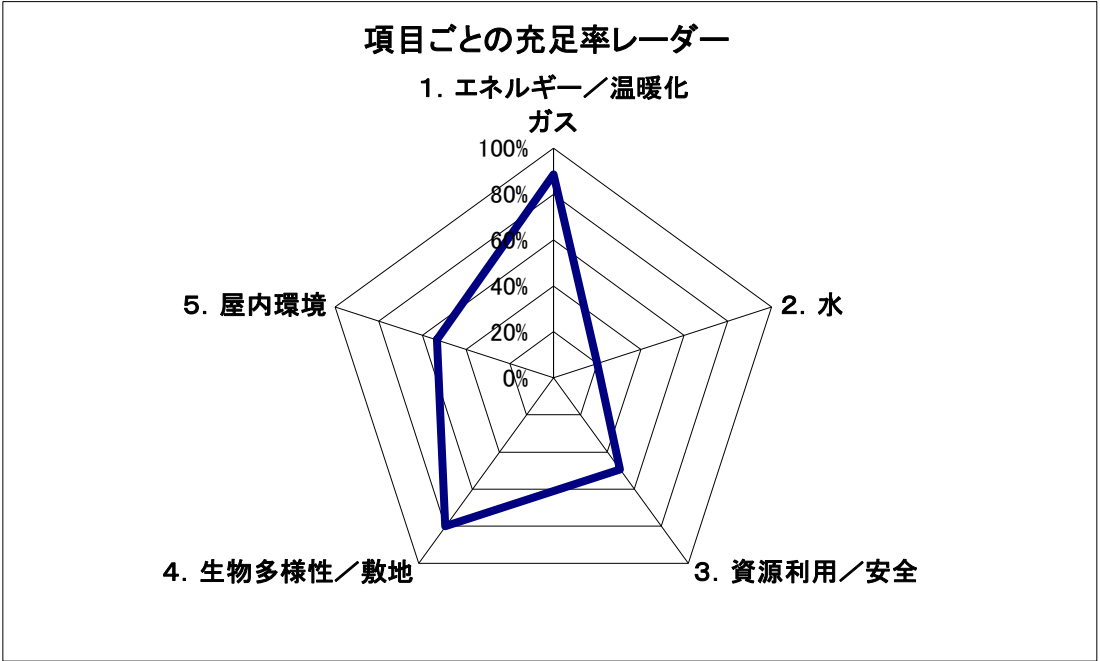
| 1. エネルギー／温暖化ガス |     |                                        |              |       |                                       |
|----------------|-----|----------------------------------------|--------------|-------|---------------------------------------|
| 評価             | 最大加 | 必須項目                                   | 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       |              |       |                                       |
| 0.0            | 加   | 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 | 一次エネルギー(目標値) | 182   | MJ/m <sup>2</sup> ・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) | 182.0 | MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |     | 根拠等:C/S=0.46                           | 二次エネルギー(*)   | 18.6  | kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |     |                                        | CO2排出量(*)    | 6.9   | kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
| 5.0            | 5   | 1.2 使用・排出原単位(実績値)                      | 水道光熱費        | 495.9 | 円/m <sup>2</sup> ・年                   |
|                |     | 根拠等:年間水道光熱費から計算                        |              |       |                                       |
| 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:倉庫照明LED 倉庫自然換気 空調省エネ               |              |       |                                       |
| 3.0            | 5   | 1.4 自然エネルギー                            | 利用率          | 0.0   | %                                     |
|                |     | 根拠等:自然エネルギー無                           |              |       |                                       |
| 31.0           | 35  | 合計                                     |              |       |                                       |

| 2. 水 |     |                             |           |      |                     |
|------|-----|-----------------------------|-----------|------|---------------------|
| 評価   | 最大加 | 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 モニタリング実施 運用管理体制の構築 | 水使用量(目標値) | 24.7 | L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 2.0  | 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:無                       | 水使用量(計画値) | 24.7 | L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      | 0   | 2.3 水使用量(実績値)               | 評価しない     |      |                     |
| 2.0  | 10  | 合計                          |           |      |                     |

| 3. 資源利用／安全 |     |                                   |                       |     |      |
|------------|-----|-----------------------------------|-----------------------|-----|------|
| 評価         | 最大加 | 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                |                       |     |      |
| 3.0        |     | 3.1.2 免震・制震・制振性能                  |                       |     |      |
|            |     | 根拠等:無                             |                       |     |      |
| 2.0        | 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           |     |      |
|            |     | 3.2.1 再生材利用率                      |                       |     |      |
| 3.0        |     | ① 躯体材料                            | 無                     |     |      |
| 1.0        |     | ② 非構造材料                           | 無                     |     |      |
|            |     | 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                     | 経過年数＋今後の想定耐用年数        |     |      |
|            |     | 根拠等:建築基準法に定める対策が講じられている           |                       |     |      |
| 1.9        | 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    |     |      |
| 3.5        |     | 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 消火ポンプ20年 受水槽25年 | 更新年数の平均値              | 21  | 年    |
| 1.0        |     | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上               | 自給率向上の取組数             | 0   | 項目   |
|            |     | 根拠等:無                             |                       |     |      |
| 2.0        |     | 3.4.3 維持管理                        | 維持管理に関する取組数           | 4   | ポイント |
|            |     | 根拠等:2) 6)                         |                       |     |      |
| 1.0        |     | 3.4.4 バリアフリー対策                    |                       |     |      |
|            |     | 根拠等:移動円滑化規準を満たさない                 |                       |     |      |
| 9.9        | 20  | 合計                                |                       |     |      |

| 4. 生物多様性／敷地 |     |                                  |                |     |      |
|-------------|-----|----------------------------------|----------------|-----|------|
| 評価          | 最大加 | 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             |     |      |
| 10.0        | 10  | 4.1 生物多様性の向上                     | ②取組表による場合のポイント | 3   | ポイント |
|             |     | 根拠等:開発前から緑地無 在来種の植栽、緑化率20%以上     |                |     |      |
| 0.0         | 0   | 4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生           | なし             |     |      |
|             |     | 根拠等:対象外                          |                |     |      |
| 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                 | 鉄道駅またはバス停からの距離 | 3   | 分圏内  |
|             |     | 根拠等:バス停(千鳥中央)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        | 取組数            | 1   | 項目   |
|             |     | 根拠等:浦安105km以内                    |                |     |      |
| 2.0         | 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:水害 液状化 地震 リスク有               |                |     |      |
| 16.0        | 20  | 合計                               |                |     |      |

| 5. 屋内環境 |     |                               |                           |      |     |
|---------|-----|-------------------------------|---------------------------|------|-----|
| 評価      | 最大加 | 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                        |      |     |
| 3.0     | 5   | 5.1 昼光利用                      | 5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3 |      |     |
| 3.0     |     | 5.1.1 自然採光                    | 開口率                       | 12.9 | %   |
|         |     | 根拠等:1F事務室 床面積60.216㎡ 採光面積7.8㎡ |                           |      |     |
| 3.0     |     | 5.1.2 昼光利用設備                  | 昼光利用設備                    | 0    | 種類  |
|         |     | 根拠等:無し                        |                           |      |     |
| 4.0     | 5   | 5.2 自然換気性能                    | 自然換気有効開口面積                | 2.5  | ㎡   |
|         |     | 根拠等:1F事務室 床面積60.216㎡ 換気割合1/25 |                           |      |     |
| 1.0     | 5   | 5.3 眺望・視環境                    | 天井高                       | 2.4  | m以上 |
|         |     | 根拠等:1F事務室 屋外情報確認可能            |                           |      |     |
| 8.0     | 15  | 合計                            |                           |      |     |



環境性能の特徴

- ・倉庫内空調機はワンフロアのみでエネルギー使用量が少ない
- ・緑化率20%以上、在来種の植栽等生物多様性への積極的な取組がある
- ・浦安ICまで5km圏内と利便性も高い

|                                   |
|-----------------------------------|
| 評価機関、評価員記名欄<br>ダイキン工業株式会社<br>東 晃司 |
| 認証機関記名欄                           |