

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         | アイミッションズパーク市川塩浜     | 敷地面積   | 27,404 | m <sup>2</sup> | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 千葉県市川市千島町12-1, 12-2 | 建築面積   | 16,365 | m <sup>2</sup> | 評価の実施日   | 2023年2月6日   |
| 用途地域         | 工業専用地域、法第22条指定      | 延床面積   | 59,112 | m <sup>2</sup> | 作成者      | 福士 明子       |
| 建物用途         | 物流施設                | 階数     | 地上4F   |                | 不動産評価員番号 | ふ-001189-27 |
| 竣工年月         | 2019年8月16日          | 構造     | S造     |                | 確認日      | 2023年2月10日  |
| 直近の大規模改修実施年月 |                     | 平均居住人員 |        | 人              | 確認者      | 福士 明子       |
|              |                     | 年間使用時間 |        | 時間/年           | 不動産評価員番号 | ふ-001189-27 |

| 評価結果                |  |    |              |                                                                                   |  |               |  |    |  |
|---------------------|--|----|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|--|----|--|
| 79.3 /100           |  | 合計 |              |  |  | 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 |  |    |              |                                                                                   |  |               |  |    |  |

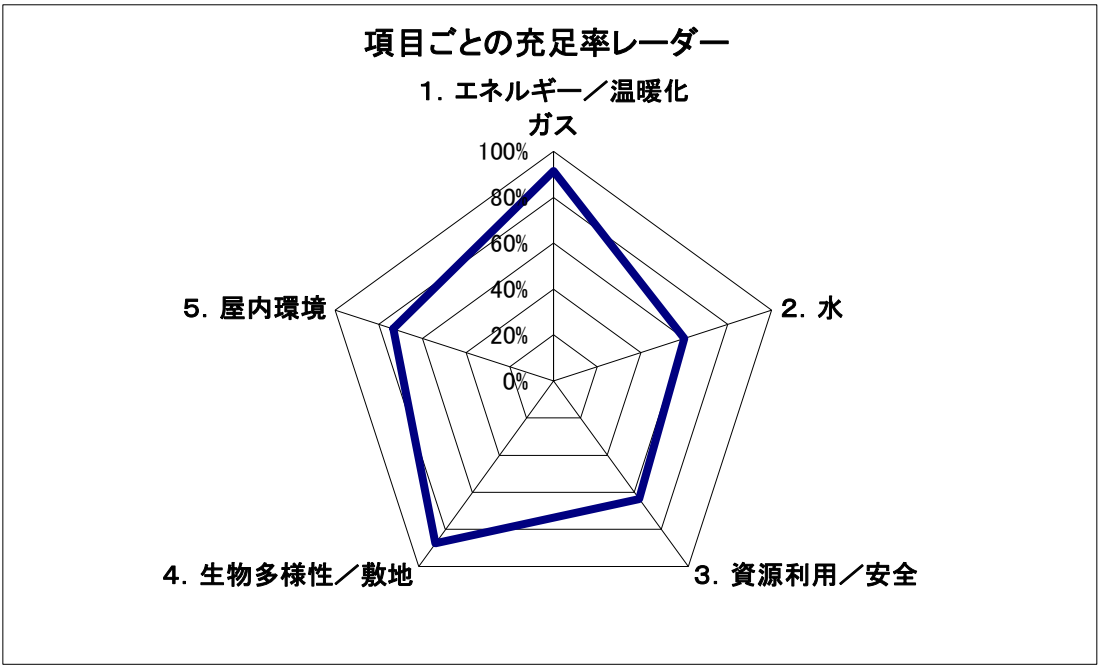
| 1. エネルギー／温暖化ガス |     |                                                            |              |       |                                       |
|----------------|-----|------------------------------------------------------------|--------------|-------|---------------------------------------|
| 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                           |              |       |                                       |
| 1.0            | 加   | 根拠等 省エネ基準適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定、テナントと共同で省エネに取り組み | 一次エネルギー(目標値) |       | 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) | —     | MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |     | 根拠等 BEI=0.52                                               | 二次エネルギー(*)   | —     | kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |     |                                                            | CO2排出量(*)    | —     | kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
| 4.0            | 5   | 1.2 使用・排出原単位(実績値)                                          | 水道光熱費        | 827.9 | 円/m <sup>2</sup> ・年                   |
|                |     | 根拠等 実績値参照                                                  |              |       |                                       |
| 4.0            | 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                           | 導入された対策項目数   | 4.0   | 項目                                    |
|                |     | 根拠等 1)、2)、4)、5)                                            |              |       |                                       |
| 3.0            | 5   | 1.4 自然エネルギー                                                | 利用率          |       | %                                     |
|                |     | 根拠等 導入していない                                                |              |       |                                       |
| 32.0           | 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   | 2.1 水使用量(計算値)       | 水使用量(目標値) |     | L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 6.0  | 10  | 2.2 水使用量(仕様評価)      |           |     |                     |
|      |     | 根拠等 1)、2)           | 水使用量(計画値) |     | L/m <sup>2</sup> ・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 | 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   | 3.1 高耐震・免震等                          | なし                    |     |      |
| 3.0        |     | 3.1.1 耐震性                            | 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価 |     |      |
|            |     | 根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する               |                       |     |      |
| 3.0        |     | 3.1.2 免震・制震・制振性能                     |                       |     |      |
|            |     | 根拠等 導入していない                          |                       |     |      |
| 4.5        | 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             |                       |     |      |
| 5.0        |     | ① 躯体材料 高炉セメントを使用                     |                       |     |      |
| 4.0        |     | ② 非構造材料 エコマーク認定のビニル床材、グリーン購入法適合の床タイル | リサイクル材品目数(非構造材)       | 2   | 品目   |
|            |     | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                      |                       |     |      |
| 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        |     | 年    |
| 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      | 4.1,3.4.2,3.4.3の平均    |     |      |
| 4.0        |     | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔                  |                       |     |      |
|            |     | 根拠等 計算式参照                            | 更新年数の平均値              | 20  | 年    |
| 1.0        |     | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                  |                       |     |      |
|            |     | 根拠等 取り組みなし                           | 自給率向上の取組数             | 0   | 項目   |
| 3.0        |     | 3.4.3 維持管理                           |                       |     |      |
|            |     | 根拠等 3)、4)、5)                         | 維持管理に関する取組数           | 6   | ポイント |
| 1.0        |     | 3.4.4 パリアフリー対策                       |                       |     |      |
|            |     | 根拠等                                  |                       |     |      |
| 12.8       | 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 特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない | 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 1)、3)、5)                      |                |     |      |
| 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 土壌汚染対策に基づく汚染除去等の区域指定にない       | 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 塩浜二丁目 徒歩2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 1)、2)                         | 取組数            | 2   | 項目   |
| 3.0         | 5   | 4.4 自然災害リスク対策                     |                |     |      |
|             |     | 根拠等 該当リスクが4種で有効な防災対策をしている         | リスクの合計数        | 4   | 種類   |
| 17.5        | 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 空気環境測定の実施記録有                    | 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                          |                           |      |                |
|         |     | 根拠等 計算式参照                           | 開口率                       | 13.1 | %              |
| 3.0     |     | 5.1.2 昼光利用設備                        |                           |      |                |
|         |     | 根拠等 昼光利用設備がない                       | 昼光利用設備                    | 0    | 種類             |
| 3.0     | 5   | 5.2 自然換気性能                          |                           |      |                |
|         |     | 根拠等 計算式参照                           | 自然換気有効開口面積                | 4.7  | m <sup>2</sup> |
| 5.0     | 5   | 5.3 眺望・視環境                          |                           |      |                |
|         |     | 根拠等 事務室の天井高2.9m以上かつ十分な屋外情報を得られる窓がある | 天井高                       | 3.0  | m以上            |
| 11.0    | 15  | 合計                                  |                           |      |                |



環境性能の特徴

- ・水道光熱費、エネルギー計算値・仕様評価が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・躯体材料及び非構造材料においてリサイクル材を使用している。
- ・徒歩2分圏内に交通公共機関（バス停）があり利便性が高い。
- ・高速自動車道のインターチェンジが周辺5kmの区域内にあり交通結節点へアクセスしやすい。
- ・敷地内にトラック待機スペースがあり周辺への排ガスや騒音の配慮がなされている。
- ・災害リスクへの対策が講じられている。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄