

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) V1.1

建物概要							
建物名称	IIF東雲ロジスティクスセンター/東雲物流センター		敷地面積	30,283	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都江東区		建築面積	18,054	m ²	評価の実施日	2023年9月29日
用途地域	工業専用地域		延床面積	51,874	m ²	作成者	秋川 武宏
建物用途	配送センター		階数	地上5階、塔屋1階		不動産評価員番号	ふ-001351-28
竣工年月	2006年2月16日		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		確認日	2023年9月29日
直近の大規模改修実施年月			平均居住人員			確認者	東 晃司
			年間使用時間			不動産評価員番号	ふ-001011-26

評価結果					
71.9	/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	最大加点点	必須項目	指標	(*)は参考値)	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	加点点1	根拠等省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)		1,034 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)		1,034.3 MJ/m ² ・年
		根拠等C/S=0.28	二次エネルギー(*)		106.0 kWh/m ² ・年
1.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)		32.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等2014.3円/㎡・年	水道光熱費		2,014.3 円/m ² ・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 %
		根拠等無			
27.0	35	合計			

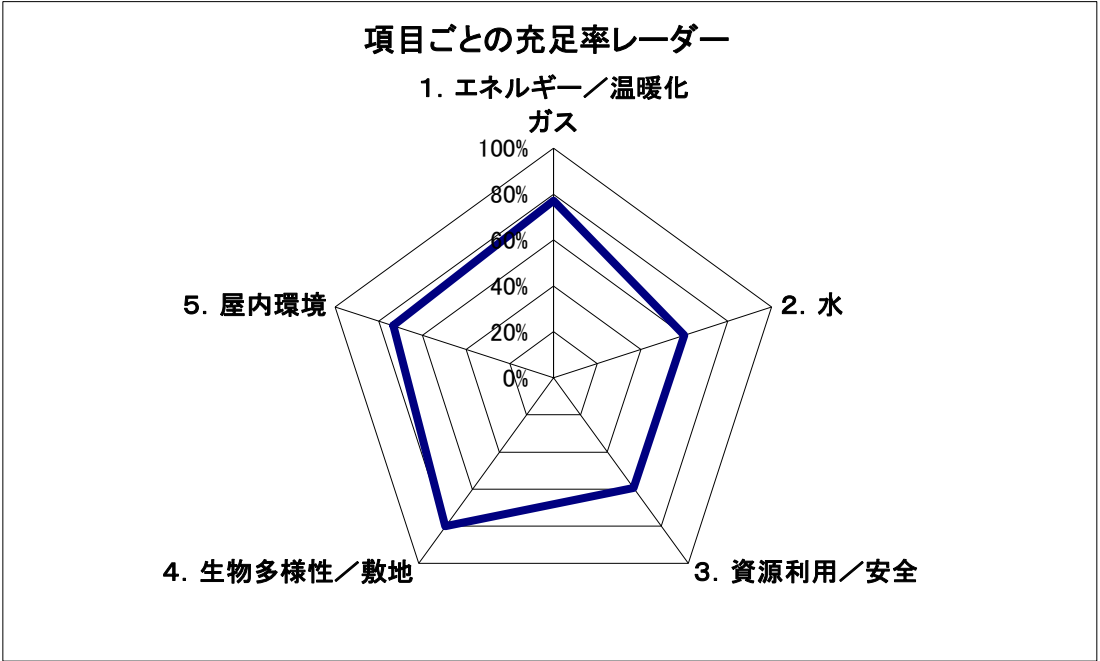
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
	0	根拠等目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)		269.1 L/m ² ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
		2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等1)自動水栓、5)擬音装置	水使用量(計画値)		269.1 L/m ² ・年
	0	2.3 水使用量(実績値)	評価しない		
6.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
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を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等導入無			
3.5	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		
3.0		① 躯体材料	無		
4.0		② 非構造材料	ビニル床材 フリーアクセスフロア	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	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		年
2.4	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、受水槽25年、ポンプ類15年、空調機15年	更新年数の平均値		20 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等3)通信系の対策	自給率向上の取組数		1 項目
3.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等1)頻度、2)役割	維持管理に関する取組数		6 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			
11.9	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			
		根拠等自ら導入していない	なし		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等3)自生種の植栽 5)自動灌水機	②取組表による場合のポイント		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			
[対策不要は対象外]		根拠等該当しない	なし		
5.0	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			
		根拠等東雲駅徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離		5 分圏内
5.0		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)新木場料金所3.3km、2)トラック待機スペース 3)車両導線	取組数		3 項目
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等リスク有:水害、液状化、地震 対策有:水害 液状化	リスクの合計数		3 種類
16.0	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		
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4F事務室 床面積200㎡ 採光面積 22.85㎡	開口率		11.4 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等無	昼光利用設備		0 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等4F事務室 床面積200㎡ 開口率1/18	自然換気有効開口面積		11.4 ㎡
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等4F事務室 天井高2.7m	天井高		2.7 m以上
11.0	15	合計			

IIF東雲ロジスティクスセンター/東雲物流センター



環境性能の特徴

- ・倉庫内LEDの導入など省エネへの積極的な取組が実施されている
- ・非構造材料にリサイクル材を使った建材が用いられている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好

評価機関、評価員記名欄

ダイキン工業株式会社
東 晃司

認証機関記名欄