

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対応版) v1.2.1

| 建物概要         |               |        |           |                |          |             |
|--------------|---------------|--------|-----------|----------------|----------|-------------|
| 建物名称         | 八千代LC         | 敷地面積   | 37,798.77 | m <sup>2</sup> | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 千葉県八千代市       | 建築面積   | 18,444.77 | m <sup>2</sup> | 評価の実施日   | 2023年8月15日  |
| 用途地域         | 準工業地域(法22条区域) | 延床面積   | 36,508.04 | m <sup>2</sup> | 作成者      | 後藤 早貴       |
| 建物用途         | 物流施設          | 階数     | 地上3階      |                | 不動産評価員番号 | ふ-001305-28 |
| 竣工年月         | 2019年9月25日    | 構造     | S造        |                | 確認日      |             |
| 直近の大規模改修実施年月 |               | 平均居住人員 |           | 人              | 確認者      |             |
|              |               | 年間使用時間 |           | 時間/年           | 不動産評価員番号 |             |

| 評価結果                                      |  |    |  |                  |  |             |  |   |    |
|-------------------------------------------|--|----|--|------------------|--|-------------|--|---|----|
| <div><div>79.4</div><div>/100</div></div> |  | 合計 |  | <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                       |  |    |  |                  |  |             |  |   |    |

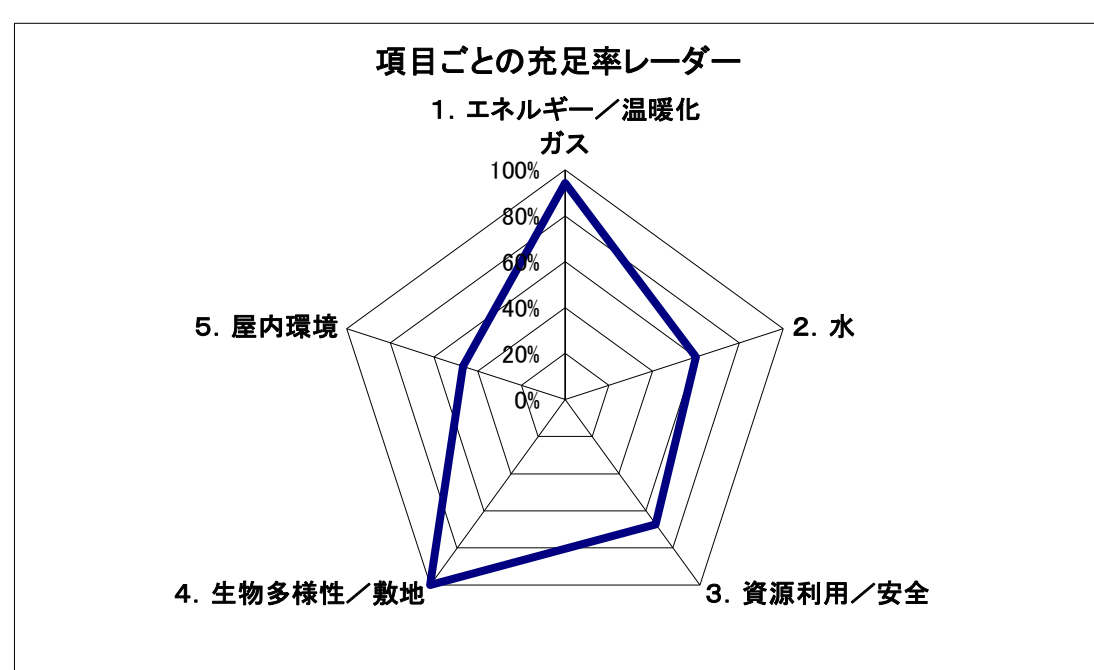
| 1. エネルギー／温暖化ガス |       |                                                                                         |                        |         |       |                                       |
|----------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------|-------|---------------------------------------|
| 評価             | 最大加点点 | 必須項目                                                                                    | 指標                     | (*)は参考値 | 評価値   |                                       |
| 適合             |       |                                                                                         |                        |         |       |                                       |
| 1.0            | 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、運用管理体制実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、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)                                                                       |                        |         |       |                                       |
|                |       | 根拠等C/S=384.7/1,080.0=0.356                                                              | 一次エネルギー(計画値)           |         |       | MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |       |                                                                                         | 二次エネルギー(*)             |         |       | kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |       |                                                                                         | CO <sub>2</sub> 排出量(*) |         |       | 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)                                                                       |                        |         |       |                                       |
|                |       | 根拠等2022/3-2023/2実績値                                                                     | 水道光熱費                  |         | 384.7 | 円/m <sup>2</sup> ・年                   |
| 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        |         |       |                                       |
|                |       | 根拠等①②⑤⑥について取り組み                                                                         | 導入された対策項目数             |         | 4.0   | 項目                                    |
| 3.0            | 5     | 1.4 自然エネルギー                                                                             |                        |         |       |                                       |
|                |       | 根拠等自然エネルギーなし                                                                            | 利用率                    |         | 0.0   | %                                     |
| 33.0           | 35    | 合計                                                                                      |                        |         |       |                                       |

| 2. 水 |       |                |           |  |     |                     |
|------|-------|----------------|-----------|--|-----|---------------------|
| 評価   | 最大加点点 | 必須項目           | 指標        |  | 評価値 |                     |
| 適合   |       |                |           |  |     |                     |
|      | 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①②について取り組み  | 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         | 最大加点点 | 必須項目                                   | 指標                         |  | 評価値 |      |
| 適合         |       |                                        |                            |  |     |      |
| 3.0        | 5     | 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      |  |     |      |
| 3.0        |       | 3.1.1 耐震性                              |                            |  |     |      |
|            |       | 根拠等建築基準法に準拠                            |                            |  |     |      |
| 3.0        |       | 3.1.2 免震・制震・制振性能                       |                            |  |     |      |
|            |       | 根拠等揺れを抑える装置を導入していない                    |                            |  |     |      |
| 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                                 | 導入なし                       |  |     |      |
| 4.0        |       | ② 非構造材料                                | 再生クラッシュラン、高炉セメント使用         |  |     |      |
|            |       | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                        |                            |  |     |      |
| 4.0        | 5     | 3.3 躯体材料の耐用年数                          |                            |  |     |      |
|            |       | 根拠等品確法の等級2相当                           | 経過年数＋今後の想定耐用年数             |  | 60  | 年    |
| 2.9        | 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／バリアフリー | 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 |  |     |      |
| 3.8        |       | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔                    |                            |  |     |      |
|            |       | 根拠等受変電25、水槽25、空調15、ポンプ類20              | 更新年数の平均値                   |  | 21  | 年    |
| 2.0        |       | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    |                            |  |     |      |
|            |       | 根拠等3)について取り組み                          | 自給率向上の取組数                  |  | 1   | 項目   |
| 5.0        |       | 3.4.3 維持管理                             |                            |  |     |      |
|            |       | 根拠等1),2),3),4),5),6)について取り組み           | 維持管理に関する取組数                |  | 13  | ポイント |
| 1.0        |       | 3.4.4 バリアフリー対策                         |                            |  |     |      |
|            |       | 根拠等基準を満たしていない                          |                            |  |     |      |
| 13.4       | 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              |       |                                    |                 |  |     |      |
| 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] |       | 根拠等2),3),5)について取り組み                | ②取組表による場合のポイント数 |  | 3   | 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]      |       | 根拠等要措置区域に該当しない                     |                 |  |     |      |
| 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                   |                 |  |     |      |
|                 |       | 根拠等ちばレインボーバス 緑が丘西線系統 7丁目北停留所から徒歩3分 | 鉄道駅またはバス停からの距離  |  | 3   | 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),2),3)について取り組み                | 取組数             |  | 3   | 項目   |
| 5.0             | 5     | 4.4 自然災害リスク対策                      |                 |  |     |      |
|                 |       | 根拠等地震対策あり                          | リスクの合計数         |  | 1   | 種類   |
| 20.0            | 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      |       |                      |                           |  |     |                |
|         |       | 根拠等質問票に適合            |                           |  |     |                |
| 2.0     | 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           |                           |  |     |                |
|         |       | 根拠等開口率計算             | 開口率                       |  | 7.2 | %              |
| 4.0     |       | 5.1.2 昼光利用設備         |                           |  |     |                |
|         |       | 根拠等ハイサイドライトあり        | 昼光利用設備                    |  | 1   | 種類             |
| 4.0     | 5     | 5.2 自然換気性能           |                           |  |     |                |
|         |       | 根拠等開口率計算。1/21.3≧1/30 | 自然換気有効開口面積                |  | 9.0 | m <sup>2</sup> |
| 1.0     | 5     | 5.3 眺望・視環境           |                           |  |     |                |
|         |       | 根拠等天井高2.4m、窓あり       | 天井高                       |  |     | m以上            |
| 7.0     | 15    | 合計                   |                           |  |     |                |



## 環境性能の特徴

- ・エネルギー効率に優れた不動産
- ・再生クラッシュラン、高炉セメント使用
- ・維持管理に関する取組みについて、全評価項目取組あり
- ・自然災害リスクの該当が1つのみ、かつ対策あり

評価機関、評価員記名欄

| 認証機関記名欄 |
|---------|
|         |