

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	ESR川崎夜光ディストリビューションセンター	敷地面積	36,364	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県川崎市川崎区夜光2-4-1	建築面積	21,048	m ²	評価の実施日	2024年4月4日
用途地域	工業専用地域	延床面積	78454.78	m ²	作成者	東 晃司
建物用途	倉庫業を営む倉庫	階数	地上4階		不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2021年4月14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	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					
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					

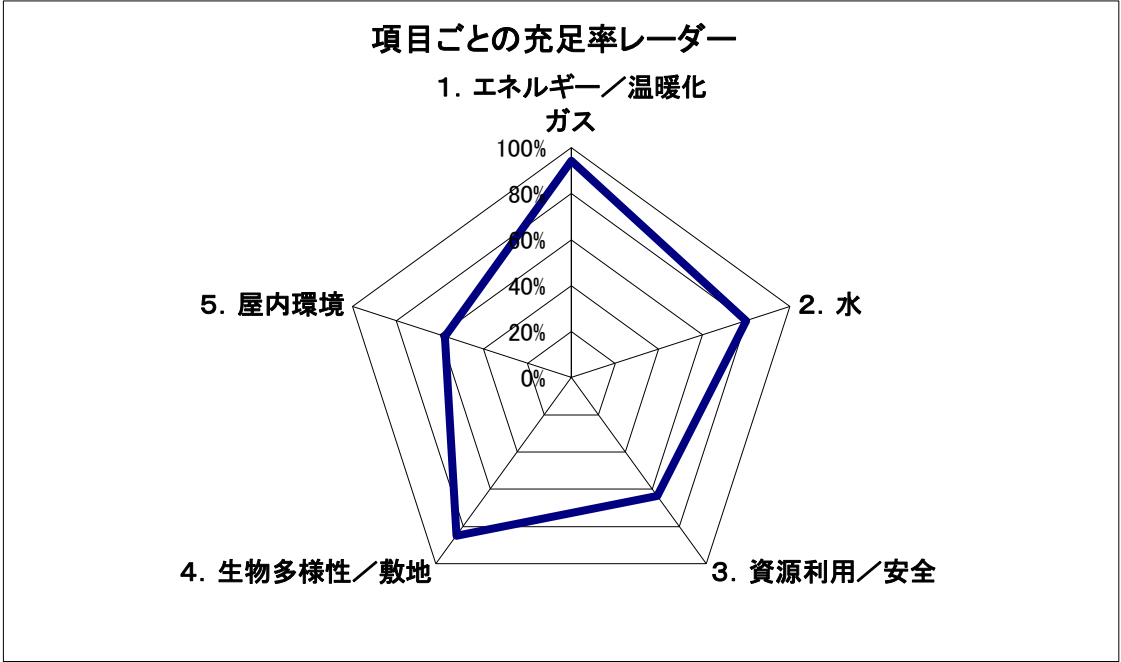
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
1.0	加点 1	根拠等 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築、テナントとの共同取り組みあり	一次エネルギー(目標値)	310	MJ/m ² ・年
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	310.4	MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=0.58	二次エネルギー(*)	31.8	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	9.8	kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	631.6	円/m ² ・年
		根拠等 631.6円/㎡・年			
5.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	5.0	項目
		根拠等 省エネ計算対象外の倉庫エリア等 1)屋根断熱、2)外壁断熱20mm以上 3)倉庫の自然換気 5)LED照明 8)空調設備の省エネ			
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0	%
		根拠等 なし			
33.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点	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)	91.3	L/m ² ・年
8.0	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、2)節水型便器、5)擬音装置付きウォシュレット	水使用量(計画値)	91.3	L/m ² ・年
	0	2.3 水使用量(実績値)	評価しない		
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	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 なし			
4.0	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		
3.0		① 躯体材料	なし		
5.0		② 非構造材料	タイルカーペット、石膏ボード 断熱材	リサイクル材品目数(非構造材)	3 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	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
		根拠等 等級1相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
2.7	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			
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 受電盤25年、発電機30年、空調機15年、ポンプ類15年、受水槽25年	更新年数の平均値	22	年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等 1)重要負荷に接続、3)通信途絶対策	自給率向上の取組数	2	項目
3.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等 1 2	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			
12.7	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点	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			
5.0	5	根拠等 自ら導入していない	なし		
5.0		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)種の多様性の保全、3)自生種の植栽、5)灌水機	②取組表による場合のポイント数	3	ポイント
4.0	5	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 形質変更時用届出区域に該当	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 バス停 (大同特殊鋼前) 徒歩1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)殿町IC 2.1km、2)トラック待機スペース、3)トラックの導線	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:水害、液状化、津波、地震動 対策:水害、液状化、津波、地震動	リスクの合計数	4	種類
17.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	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 建築物衛生管理基準の準拠	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 1F事務所2 床面積198.36㎡ 採光面積8.721㎡	開口率	4.4	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等 なし	昼光利用設備	0	種類
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等 1F事務所2 床面積198.36㎡ 換気割合1/33	自然換気有効開口面積	6.0	㎡
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等 1F事務所2 窓あり 天井高2.8m	天井高	2.7	m以上
8.6	15	合計			



環境性能の特徴

- ・倉庫内LEDの導入や空調の集中制御など省エネへの積極的な取組が実施されている
- ・節水型水栓や節水型便器の導入など節水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
- ・自然災害の該当リスクが少なく、対策も講じられている
- ・自生種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている
- ・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

認証機関記名欄