

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 2024年版v1.0

建物概要

|              |            |        |                       |          |             |
|--------------|------------|--------|-----------------------|----------|-------------|
| 建物名称         | 西日本物流センター  | 敷地面積   | 51,588 m <sup>2</sup> | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 大阪府茨木市     | 建築面積   | 25,612 m <sup>2</sup> | 評価の実施日   | 2025年5月1日   |
| 用途地域         | 準工業地域      | 延床面積   | 75,680 m <sup>2</sup> | 作成者      | 河野 展之       |
| 建物用途         | 工場         | 階数     | 地上3階                  | 不動産評価員番号 | ふ-000794-28 |
| 竣工年月         | 2020年6月11日 | 構造     | 鉄筋コンクリート造 一部 鉄骨造      | 確認日      | 2025年5月1日   |
| 直近の大規模改修実施年月 |            | 平均居住人員 | 421 人                 | 確認者      | 尾崎 和視       |
|              |            | 年間使用時間 | 8,760 時間/年            | 不動産評価員番号 | ふ-000199-28 |

評価結果

70.8 /100 合計

(得点 / 満点)

S ランク:★★★★★ ≥ 78

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

ホールライフカーボンの評価

評価しない

取組項目数：A1-A5 B6-B6 B1,B3-B5 C1-C4

1. エネルギー／温暖化ガス

| 評価   | 最大加点点 | 必須項目                                                          | 指標           | 評価値                                     |
|------|-------|---------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|
| 適合   | 加点点 1 | :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                              | 一次エネルギー(目標値) | 1,563 MJ/m <sup>2</sup> ・年              |
| 0.0  |       | 根拠等 1.2 実績値 レベル3以上<br>目標設定を行い、毎年継続的なモニタリングを行っている              | 一次エネルギー(計画値) | MJ/m <sup>2</sup> ・年                    |
| 20.0 | 20    | 1.1 使用・排出原単位(計算値)                                             | 二次エネルギー(*)   | kWh/m <sup>2</sup> ・年                   |
|      |       | 根拠等 BEI0.48                                                   | GHG排出量(*)    | kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
| 1.0  | 5     | 1.2 使用・排出原単位(実績値)                                             | 水道光熱費        | 2,965.0 円/m <sup>2</sup> ・年             |
|      |       | 根拠等 1800(円/㎡・年)を超える                                           |              |                                         |
| 4.0  | 5     | 1.3 省エネルギー(仕様評価)                                              | 導入された対策項目数   | 4.0 項目                                  |
|      |       | 根拠等 省エネ計算対象外の倉庫エリア等<br>屋根断熱50mm以上、外壁断熱20mm以上、中央車路の自然換気、LEDの使用 |              |                                         |
| 3.0  | 5     | 1.4 自然エネルギー(間接利用)                                             | 利用率          | %                                       |
|      |       | 根拠等 採用なし                                                      |              |                                         |
| 28.0 | 35    | 合計                                                            |              |                                         |

2. 水

| 評価  | 最大加点点 | 必須項目                           | 指標        | 評価値                      |
|-----|-------|--------------------------------|-----------|--------------------------|
| 適合  | 0     | :目標設定、モニタリング、運用管理体制            | 水使用量(目標値) | 70.0 L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 6.0 | 10    | 2.1 水使用量(計算値)                  |           |                          |
|     |       | 根拠等 目標設定を行い、毎年継続的なモニタリングを行っている |           |                          |
|     | 0     | 2.2 水使用量(仕様評価)                 | 取組数       | 2 項目                     |
|     |       | 根拠等 節水型水栓、節水型便器                |           |                          |
| 6.0 | 10    | 2.3 水使用量(実績値)                  |           |                          |
|     |       | 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   | 5     | :新耐震基準への適合またはIs値、If値                   | なし                         |        |
| 3.0  |       | 根拠等 竣工年:2020年                          |                            |        |
| 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 揺れを抑える装置無し                         |                            |        |
| 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                                 | 導入していない                    |        |
| 5.0  |       | ② 非構造材料                                | 吸音板、ビニル床シート、路盤材            |        |
|      |       | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                        | リサイクル材品目数(非構造材)            | 3 品目   |
| 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             | 25 年   |
| 2.0  | 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 |        |
| 4.0  |       | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔                    |                            |        |
|      |       | 根拠等 分電盤25年、揚水ポンプ20年、EHP15年、受水槽25年      | 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                    | 自給率向上の取組数                  | 1 項目   |
|      |       | 根拠等 非常用発電機の稼働時間を24時間以上としている            |                            |        |
| 1.0  |       | 3.4.3 維持管理                             | 維持管理に関する取組数                | 0 ポイント |
|      |       | 根拠等 取り組みなし                             |                            |        |
| 1.0  |       | 3.4.4 バリアフリー対策                         |                            |        |
|      |       | 根拠等 取り組みなし                             |                            |        |
| 12.0 | 20    | 合計                                     |                            |        |

4. 生物多様性／敷地

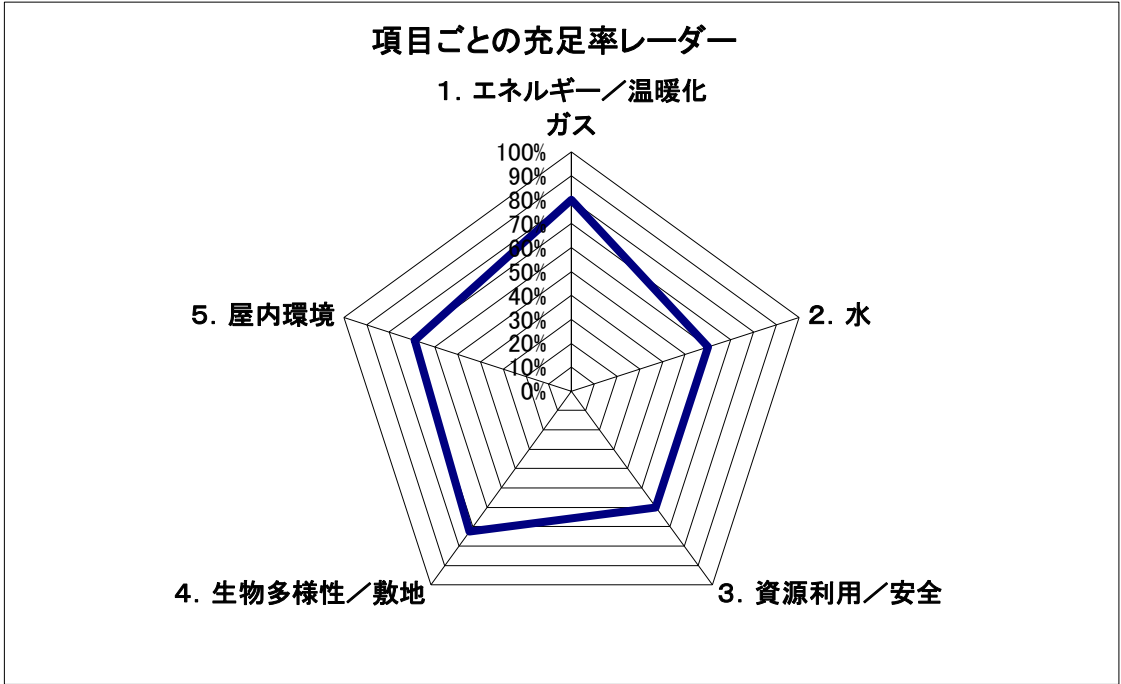
| 評価            | 最大加点点 | 必須項目                                   | 指標              | 評価値    |
|---------------|-------|----------------------------------------|-----------------|--------|
| 適合            | 10    | :特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない       | なし              |        |
| 6.0           |       | 根拠等 上記の通りの対策を行っているa                    |                 |        |
| 4.2対象外の時は点数を倍 |       | 4.1 生物多様性の向上                           | ②取組表による場合のポイント数 | 1 ポイント |
| 0.0           | 0     | 根拠等 地域に配慮した緑地計画                        |                 |        |
| [対策不要は対象外]    |       | 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生                 |                 |        |
|               |       | 根拠等 要措置区域の指定なし                         |                 |        |
| 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                       | 鉄道駅またはバス停からの距離  | 分圏内    |
|               |       | 根拠等 シャトルバスの運行がある                       |                 |        |
| 4.0           |       | 4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮              | 取組数             | 2 項目   |
|               |       | 根拠等 インターチェンジが周辺5kmの区域内にある トラック待機スペース確保 |                 |        |
| 4.0           | 5     | 4.4 自然災害リスク対策                          | リスクの合計数         | 1 種類   |
|               |       | 根拠等 リスクの合計1種                           |                 |        |
| 14.5          | 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   | 5     | :建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 | なし                        |                |
|      |       | 根拠等 質問票による項目に適合         |                           |                |
| 4.3  | 5     | 5.1 昼光利用                | 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 |                |
| 5.0  |       | 5.1.1 自然採光              | 開口率                       | 24.0 %         |
|      |       | 根拠等 開口率 20%以上           |                           |                |
| 3.0  |       | 5.1.2 昼光利用設備            | 昼光利用設備                    | 種類             |
|      |       | 根拠等 昼光利用設備がない           |                           |                |
| 1.0  | 5     | 5.2 自然換気性能              | 自然換気有効開口面積                | m <sup>2</sup> |
|      |       | 根拠等 開口部無し               |                           |                |
| 5.0  | 5     | 5.3 眺望・視環境              | 天井高                       | 2.9 m以上        |
|      |       | 根拠等 天井高さ2.90m以上         |                           |                |
| 10.3 | 15    | 合計                      |                           |                |

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]

| 評価           | 最大(加点点なし) | 指標  | 評価値         |
|--------------|-----------|-----|-------------|
| 5            |           | 取組数 | A1-A5 項目    |
|              |           |     | B6-B7 項目    |
|              |           |     | B1,B3-B5 項目 |
|              |           |     | C1-C4 項目    |
| ↑ 評価しない場合は空欄 |           |     |             |



環境性能の特徴