

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 2024年版

v1.0

建物概要					
建物名称	プロロジスパーク市川1	敷地面積	65,965 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県市川市	建築面積	31,853 m ²	評価の実施日	2025年3月21日
用途地域	工業専用地域	延床面積	150978.77 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	物流施設	階数	地上6F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2008年10月22日	構造	RC造一部S造	確認日	2025年4月22日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	- 人	確認者	米田 拓朗
		年間使用時間	- 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001471-29

評価結果						
83.0	/100	合計	ホールライフカーボンの評価		評価しない	
(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			取組項目数：A1-A5		B1,B3-B5	
			B6-B6		C1-C4	

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標（*は参考値）	評価値	
適合		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		
1.0	加点 1	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組み	一次エネルギー(目標値)	MJ/m ² ・年
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	MJ/m ² ・年
		根拠等	CEC = 0.51	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	GHG排出量(*)	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		根拠等	実績値参照	水道光熱費	950.8 円/m ² ・年
5.0	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		
5.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	根拠等	導入された対策項目数	5 項目
		根拠等	太陽光パネルを屋根面に設置	利用率	18.0 %
34.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点			指標	評価値
適合		必須項目	: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	0	根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	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)~3)	取組数	3 項目
	0	2.3 水使用量(実績値)	評価しない		
8.0	10	合計			

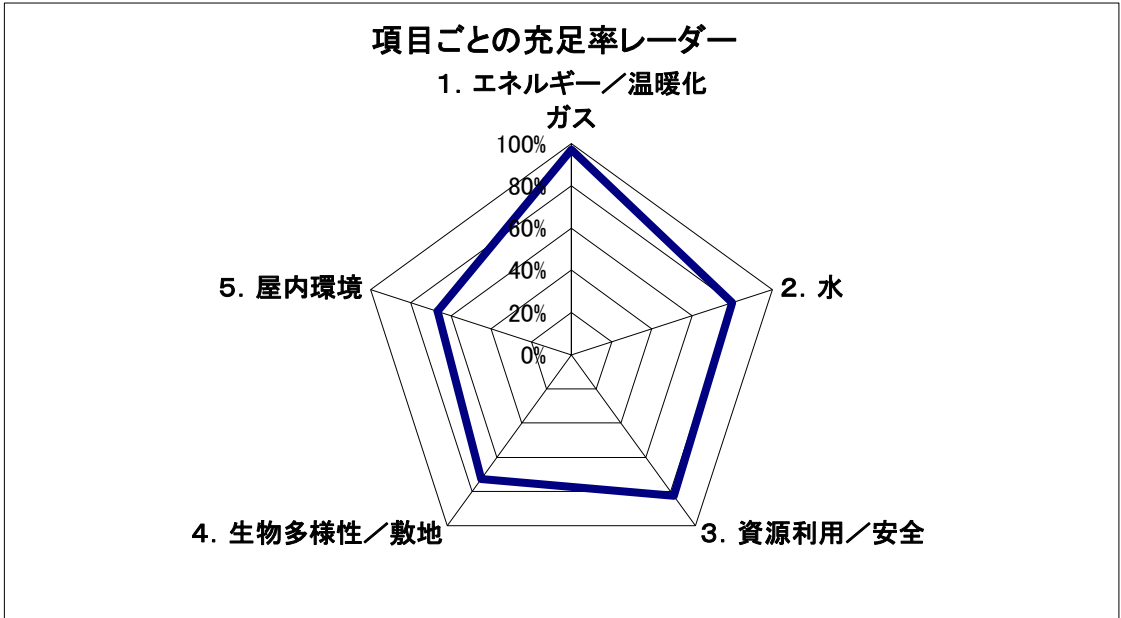
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等	新耐震基準に適合	なし	
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	基礎免震により、建物全体で対策を実施		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	使用していない		
5.0		② 非構造材料	リサイクル材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)	4 品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	劣化対策等級2に相当する耐用年数の試算値となっている	経過年数＋今後の想定耐用年数	69 年
3.5	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	計算式参照	更新年数の平均値	20 年
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	1)、3)、4)	自給率向上の取組数	3 項目
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	1)～6)	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	特になし		
16.5	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			
10.0	10	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		
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	①、③、⑤	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 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生				
[対策不要は対象外]		根拠等	土壤汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし		
2.5	5	4.3 公共交通機関の接近性				
1.0		4.3.1 公共交通機関の接近性				
		根拠等	レベル3に達しない	鉄道駅またはバス停からの距離		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
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策				
		根拠等	該当リスクが3種で、特段の防災対策を行っていない	リスクの合計数	3	種類
14.5	20	合計				

5. 屋内環境					
評価	最大加点			指標	評価値
適合		必須項目	：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
2.0	5	5.1 屋光利用	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	計算式参照		開口率
4.0		5.1.2 屋光利用設備	開口率		5.4 %
		根拠等	屋光利用設備が1種類ある		屋光利用設備
3.0	5	5.2 自然換気性能	1種類ある		1 種類
		根拠等	機械換気設備によってのみ換気を行っており、窓が開閉不可能な状態であつ、自然換気有効開口がない		自然換気有効開口面積
5.0	5	5.3 眺望・視環境	自然換気有効開口面積		- m ²
		根拠等	事務室の天井高3.1mとなっており。かつ、すべての執行者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている		天井高
10.0	15	合計	天井高		2.9 m以上

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点なし)	根拠等	指標	評価値	
5			取組数	A1-A5	項目
↑ 評価しない場合は空欄				B6-B7	項目
				B1,B3-B5	項目
				C1-C4	項目

プロロジスパーク市川1



環境性能の特徴

- ・エネルギー・水の使用量計算値・実績値が比較的高く、省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準に適合しており、基礎免震が採用されている。
- ・非構造材での再生材利用率が高い。
- ・躯体材料の耐用年数・主要設備機器の更新年数も比較的最長い。
- ・設備の自給率向上や維持管理への対策が適切に行われている。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・交通結節点への接近性や、敷地周辺への配慮がなされている。
- ・屋内環境も比較的良好である。