

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	プロロジスパーク座間2	敷地面積	49,821 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県座間市	建築面積	27,282 m ²	評価の実施日	2025年3月28日
用途地域	工業専用地域、法22条指定	延床面積	116752.15 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	物流施設	階数	地上5F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2012年7月26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	-	確認者	米田 拓朗
		年間使用時間	-	不動産評価員番号	ふ-001471-29

評価結果									
80.1 /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)	
14.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値より(エネルギー消費量実績値一覧参照)	一次エネルギー(計画値)	565.2 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(*)	57.9 kWh/m ² ・年
			CO2排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)	GHG排出量(*)	24.8 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		水道光熱費	897.0 円/m ² ・年
		根拠等	実績値参照		
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		
		根拠等	1)～5)	導入された対策項目数	5.0 項目
5.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		利用率	11.0 %
		根拠等	太陽光パネルを屋根面に設置		
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		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	0	2.1 水使用量(計算値)	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)	
8.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	1)、2)、4)	取組数	3 項目
	0	2.3 水使用量(実績値)			
8.0	10	合計			

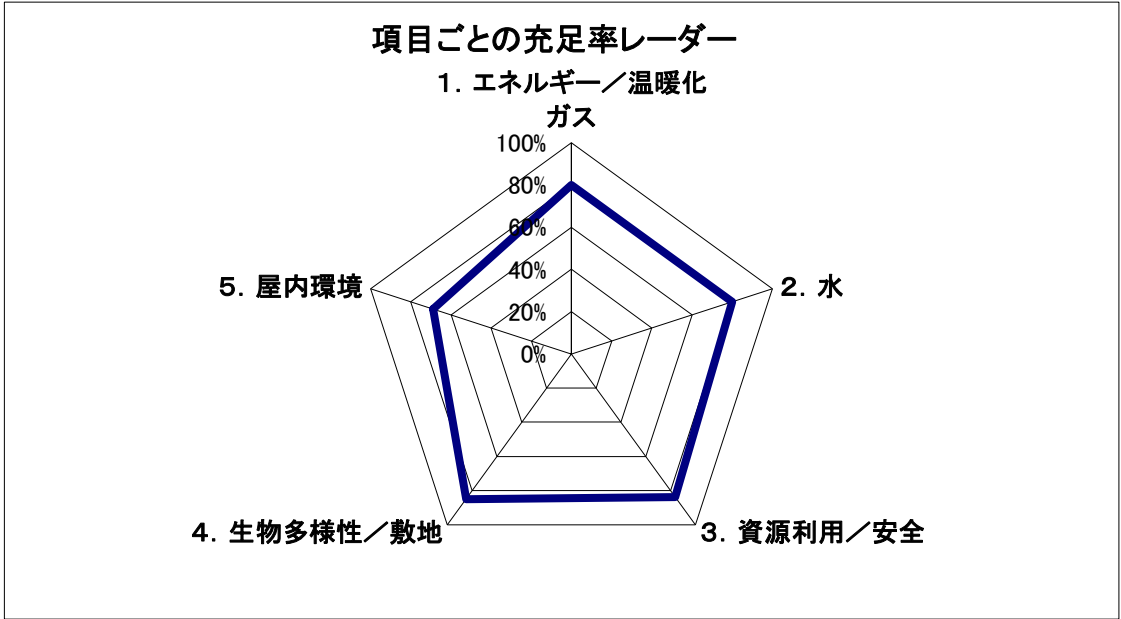
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値
適合		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等	新耐震基準に適合	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
5.0		根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	揺れを抑える装置を導入し、建物全体で地震時・強風時の内部設備保護が図られている		
5.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
5.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料	構造耐力上主要な部分にリサイクル材を使用している		
		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
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
		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	
3.7	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4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	22 年
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		自給率向上の取組数	4 項目
		根拠等	1)～4)		
5.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等	1)～6)		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
16.8	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		根拠等	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	4.1 生物多様性の向上	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)、4)、5)	②取組表による場合のポイント数	4 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	土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし	
2.0	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	
3.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
		根拠等	2)	取組数	1 項目
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	該当リスクが1種で、有効な防災対策を行っている	リスクの合計数	1 種類
17.0	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	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	
3.3	5	5.1 屋光利用	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	計算式参照	開口率	11.0 %
4.0		5.1.2 屋光利用設備		屋光利用設備	1 種類
		根拠等	屋光利用設備がある		
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		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かつ、自然換気有効開口がない	自然換気有効開口面積	
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	事務室の天井高2.8m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	2.7 m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)	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

プロロジスパーク座間2



環境性能の特徴

- ・エネルギー・水の使用量計算値・実績値が高く、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。
- ・再生材利用率が高い。
- ・主要設備機器の更新年数も比較的長い。
- ・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。
- ・自然災害リスクへの対策がなされている。
- ・屋内環境も比較的良好である。