

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	プロロジスパーク神戸3	敷地面積	19,225 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	兵庫県神戸市	建築面積	11,405 m ²	評価の実施日	2025年3月25日
用途地域	準工業地域	延床面積	45679.37 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	物流施設	階数	地上4F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2022年5月30日	構造	RC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									
79.9 /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	指標	(※は参考値)	評価値	
適合	1.0	必須項目	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		
	加	根拠等	実績値より省エネ基準への適合、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り組む	一次エネルギー(目標値)	
18.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	285.8 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より	二次エネルギー(*)	29.3 kWh/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		GHG排出量(*)	12.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		根拠等	実績値参照	水道光熱費	726.2 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	導入された対策項目数	6.0 項目
		根拠等	1)～6)	利用率	39.0 %
5.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		根拠等	太陽光パネルを屋根面に設置		
33.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加	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)	
6.0	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)		取組数	2 項目
		根拠等	1)、2)		
	0	2.3 水使用量(実績値)	評価しない		
6.0	10	合計			

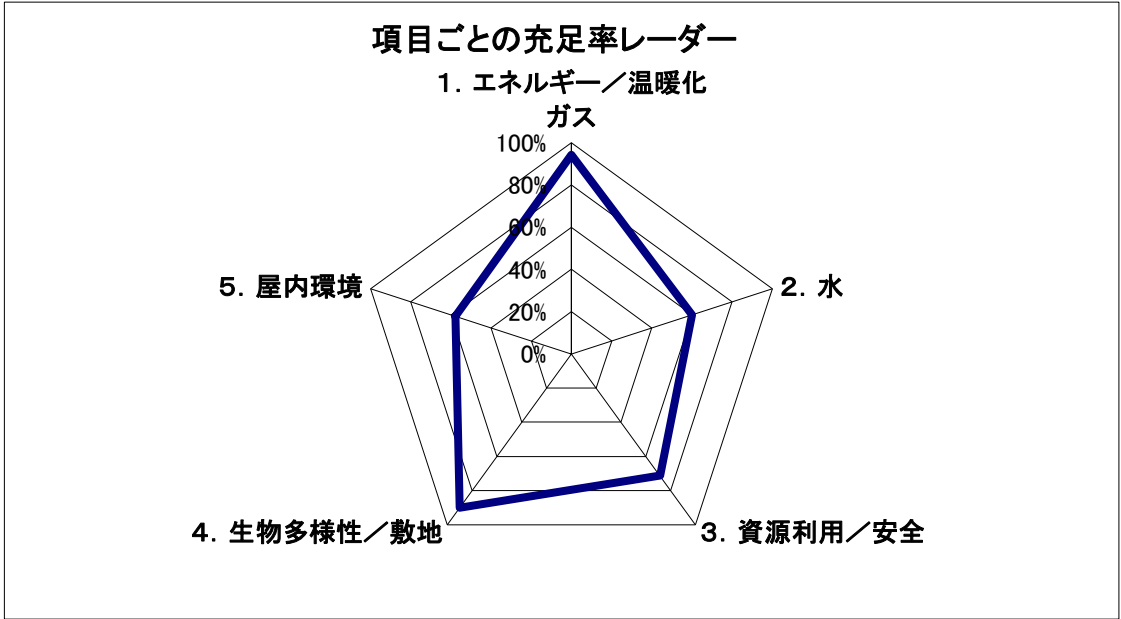
3. 資源利用／安全					
評価	最大加	指標		評価値	
適合		必須項目	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
	5	根拠等	新耐震基準に適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	導入していない		
4.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料	リサイクル資材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
4.0		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している		
		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			
		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	23 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)、2)、3)、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			
14.3	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加	指標		評価値	
適合		必須項目	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		
		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	
10.0	10	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	3 ポイント
		根拠等	1)、3)、5)		
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	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		
[対策不要(は対象外)]		4.3 公共交通機関の接近性			
3.0	5	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	5 分圏内
3.0		根拠等	バス停「木見中央公園前」徒歩5分		
3.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		取組数	1 項目
		根拠等	1)		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		リスクの合計数	0 種類
		根拠等	該当リスクなし		
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加	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	
1.6	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		開口率	7.4 %
		根拠等	レベル3を満たさない		
3.0		5.1.2 屋光利用設備		屋光利用設備	種類
		根拠等	屋光利用設備がない		
3.0	5	5.2 自然換気性能		自然換気有効開口面積	m ²
		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った、自然換気有効開口がない		
4.0	5	5.3 眺望・視環境		天井高	2.7 m以上
		根拠等	事務室の天井高2.7m以上となっており、かつ、すべての執務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。		
8.6	15	合計			

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

プロロジスパーク神戸3



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。
- ・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。
- ・自然災害リスク対策がなされている。