

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	レッドウッド生麦ディストリビューションセンター	敷地面積	25,501 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市鶴見区生麦2丁目4番6号	建築面積	13,478 m ²	評価の実施日	2025年5月19日
用途地域	工業専用地域	延床面積	60,462 m ²	作成者	高岸 佑季
建物用途	物流施設	階数	地上5F	不動産評価員番号	ふ-001427-28
竣工年月	2015年10月15日	構造	RC造 一部S造	確認日	2025年5月19日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	東 晃司
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001011-26

評価結果									
79.6 /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			取組項目数：A1-A5		B1,B3-B5	
A ランク:★★★★		≧	66						
B+ランク:★★★		≧	60						
B ランク:★★		≧	50			B6-B6		C1-C4	
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		指標	(*)は参考値	評価値
適合		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		
1.0	加	根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング実施、運用管理体制構築、テナント共同での省エネ取組	一次エネルギー(目標値)	700 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)	699.5 MJ/m ² ・年
			BEI=0.51	二次エネルギー(*)	71.7 kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)	22.1 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	水道光熱費	1,609.7 円/m ² ・年
			年間水道光熱費97,616,294円		
4.0	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	4.0 項目
		根拠等	屋根断熱 倉庫内LED 倉庫自然換気 倉庫空調省エネ		
5.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	根拠等	利用率	140.9 %
			最大需要電力806kW 太陽光発電容量1135.26kW		
32.0	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	目標値の設定、モニタリング実施、運用管理体制構築	水使用量(目標値)	13.3 L/m ² ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)			
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
		根拠等	節水型水栓、トイレに擬音装置	取組数	2 項目
	0	2.3 水使用量(実績値)	評価しない		
6.0	10	合計			

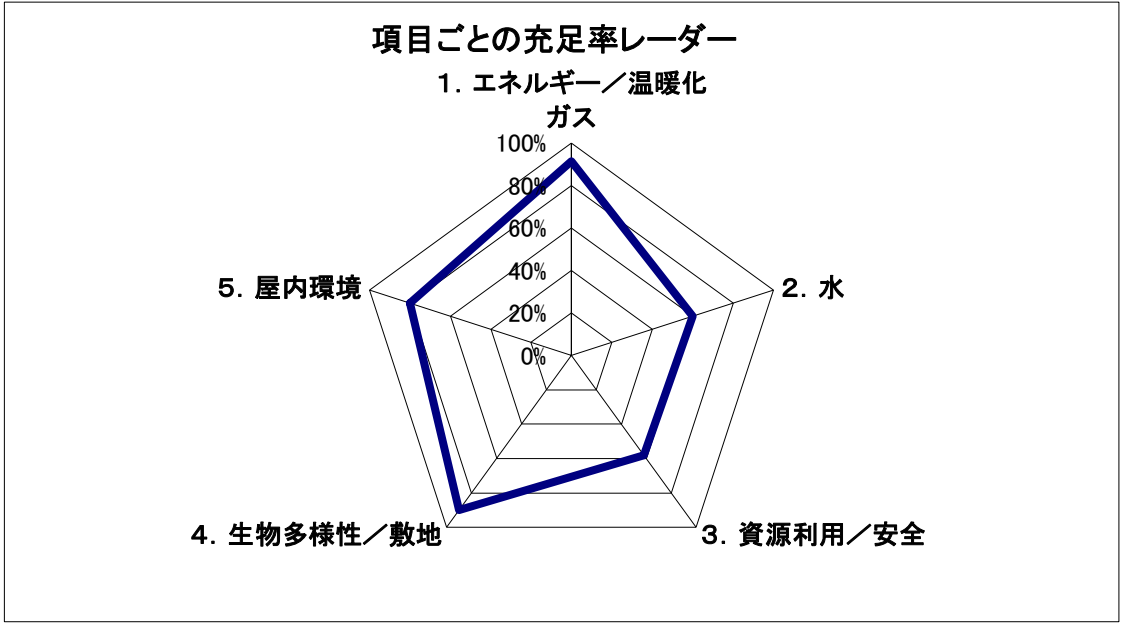
3. 資源利用／安全					
評価	最大加		指標		評価値
適合		必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
	5	根拠等	新耐震基準建築物	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性	根拠等		
			基準レベル		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等		
			無		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	無	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
5.0		② 非構造材料	タイル ビニル床材 断熱材		
		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	経過年数＋今後の想定耐用年数	
			建築基準法に定める対策が講じられている	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
1.6	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			
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等	更新年数の平均値	20 年
			受電盤25年 受水槽25年 空調機15年 ポンプ15年		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等	自給率向上の取組数	0 項目
			実施なし		
1.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	2 ポイント
			4)		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等		
			移動円滑化基準を満たさない		
11.6	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		
	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	根拠等	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
			①開発前から樹林無 ②生態空間創出 ③周辺自然配慮		
4.0	5	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等		
			形質変更時要措置区域に該当	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	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
			バス停(食肉市場前)徒歩2分		
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	取組数	3 項目
			高速道路5km圏内、トラック待機場所 車両誘導表示		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等	リスクの合計数	2 種類
			津波・地震リスク有 対策有		
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	建築物衛生管理基準の準拠	なし	
3.0	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	開口率	11.0 %
			事務所2-1 床面積170.6㎡ 採光面積18.73㎡		
3.0		5.1.2 屋光利用設備	根拠等	屋光利用設備	0 種類
			無し		
4.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等	自然換気有効開口面積	6.0 ㎡
			事務所2-1 床面積170.6㎡ 換気割合1/29		
5.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	3.0 m以上
			事務所2-1 窓あり		
12.0	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
	5)	根拠等		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					

レッドウッド生麦ディストリビューションセンター



環境性能の特徴

- ・BEI値が低く、設備・躯体の省エネ設計が確認できる
- ・太陽光発電による再生エネルギーを活用している
- ・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