

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【物流施設】(2021年SDGs対応) v1.2

建物概要						
建物名称	ZIP JOSO	敷地面積	24,684	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	茨城県常総市	建築面積	13,945	m ²	評価の実施日	2024年8月1日
用途地域	工業専用地域、法22条区域	延床面積	27462.98㎡ 評価対象面積:27,423.78	m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	物流施設	階数	地上2F		不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2023年2月28日	構造	S造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		人	確認者	
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果				
78.4 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★	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				

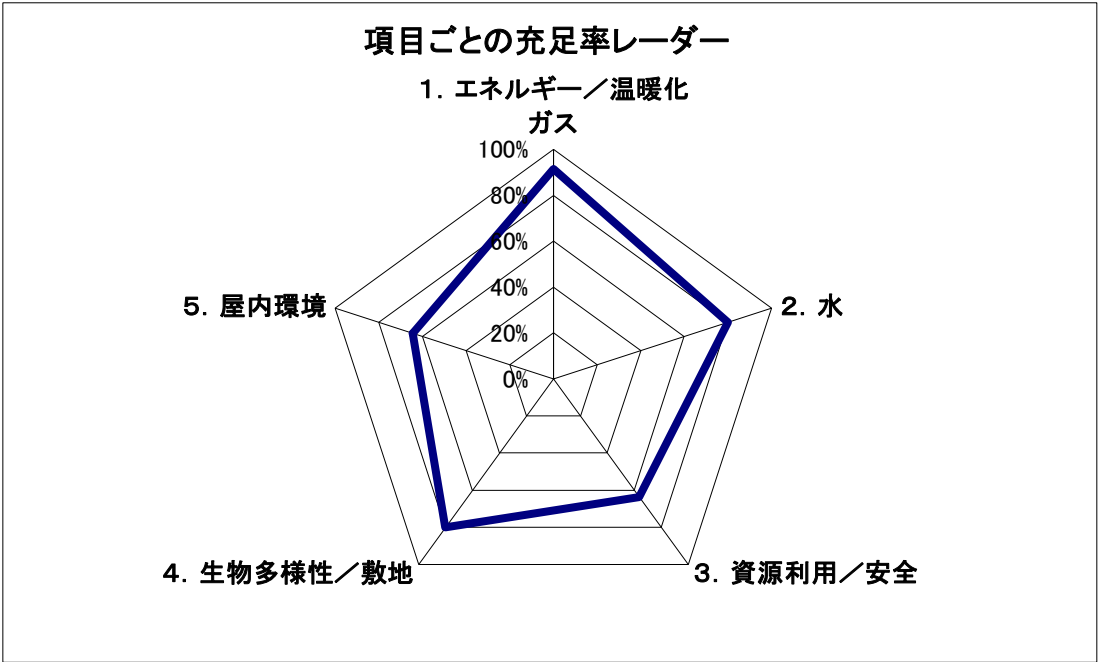
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標	(*は参考値)	評価値
適合		:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
1.0	加点 1	根拠等 省エネルギー基準への適合、目標値設定、モニタリング実施、運用管理体制表、オーナーと共同で省エネ取組み	一次エネルギー(目標値)		17 MJ/m ² ・年
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年
		根拠等 BEIm=0.37	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)		kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費		77.4 円/m ² ・年
		根拠等 直近1年間(23年5月～24年4月の実績値)			
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数		3.0 項目
		根拠等 1)、3)、5)取組み			
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率		%
		根拠等 自然エネルギー供給電力<1%			
32.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
	0	根拠等 目標値設定、モニタリング実施、運用管理体制表	水使用量(目標値)		L/m ² ・年
8.0	10	2.1 水使用量(計算値)			
		根拠等 評価しない			
		2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
		根拠等 1)、2)、5)取組み			
	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	必須項目	指標		評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値			
	5	根拠等 2023年竣工 新耐震基準適合	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 基準法準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 取組みなし			
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	①と②の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率			
3.0		① 躯体材料	取組みなし		
5.0		② 非構造材料	路盤材、断熱材、ボード類	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
		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	経過年数＋今後の想定耐用年		30 年
		根拠等 建築基準法準拠	③4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
2.7	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	更新年数の平均値		20 年
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 受変電25年、空調機15年	更新年数の平均値		20 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数		項目
		根拠等 取組みなし			
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)2)3)4)5)6)取組み			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 取組みなし			
12.7	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			
		根拠等 自ら導入していない	なし		
8.0	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		2 ポイント
		根拠等 1)保全すべき自然資源がない2)取組み			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等 要措置区域対象外	なし		
3.0	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	鉄道駅またはバス停からの距離		分圏内
		根拠等 レベル3に達しない			
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	取組数		3 項目
		根拠等 1)2)3)取組み			
5.0	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 【地震動】PML2.6%でリスクが極めて低いことを検証している			
16.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		: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 全ての項目で適切な対策が行われている	なし		
1.6	5	5.1 昼光利用	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		7.9 %
		根拠等 開口率<10%			
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備		種類
		根拠等 取組無し			
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積		4.8 ㎡
		根拠等 床面積の1/30以上の自然換気有効開口面積を有する			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高		2.8 m以上
		根拠等 事務室2.8m			
9.6	15	合計			



環境性能の特徴

2023年竣工の物流倉庫である。
BEIm≦0.6、LED 照明を採用し省エネルギー性能に配慮している。
自然災害リスクが少ない立地である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄