

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	レッドウッド南港ディストリビューションセンター1	敷地面積	57,052 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪市住之江区南港中一丁目4番140号	建築面積	32,853 m ²	評価の実施日	2025年7月28日
用途地域	準工業地域、準防火地域	延床面積	113,843 m ²	作成者	高岸 佑季
建物用途	物流施設	階数	地上4階	不動産評価員番号	ふ-001427-28
竣工年月	2016年11月1日	構造	鉄骨造	確認日	2025年7月28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	★★★★★					
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		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	一次エネルギー(目標値)	330	MJ/m ² ・年
1.0	加点 1	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、テナント共同取組	一次エネルギー(計画値)	329.6	MJ/m ² ・年
19.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	33.8	kWh/m ² ・年
		統計平均値と実績値から算出 C/S=0.63	GHG排出量(*)	10.4	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	680.6	円/m ² ・年
		実績値から算出			
5.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	5.0	項目
		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)	利用率	267.3	%
		太陽光発電容量3475.2kW 最大需要電力1300kW			
34.0	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	水使用量(目標値)	55.0	L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)			
8.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)	取組数	3	項目
		①節水型水栓②節水型便器⑤擬音装置			
	0	2.3 水使用量(実績値)			
8.0	10	合計			

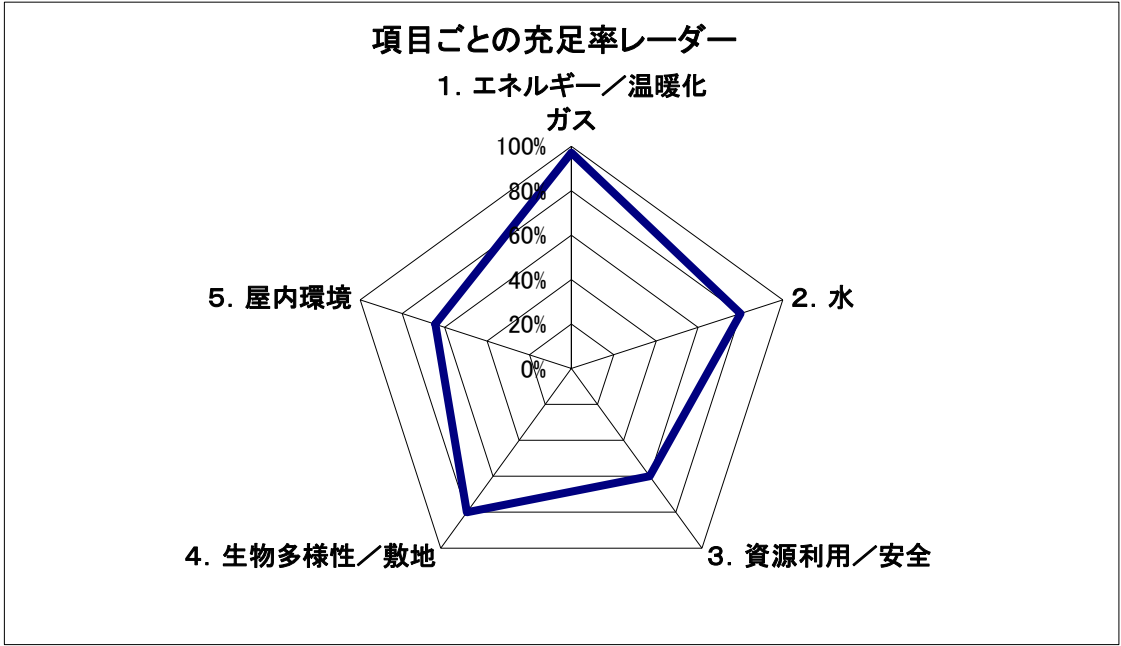
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
1.0		① 躯体材料			
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造物材)	0	品目
		② 非構造物材			
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年数	70	年
		建物耐用年数70年	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
2.9	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	22	年
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	2	項目
4.0		①重要負荷への電力供給③通信途絶対策			
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	9	ポイント
		①頻度②役割④点検⑤実施			
12.0	20	3.4.4 バリアフリー対策			
		移動円滑化基準を満たさない			
		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	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
[4.2対象外の時は点数を倍]		①自然資源保全②周辺植生配慮⑤生物資源管理			
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]		対象外			
4.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
3.0		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	13	分圏内
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
		①大阪南港5km圏内②トラック待機場③車両誘導表示			
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	4	種類
		リスク有:①水害②液状化③津波④地震動			
		対策有:②液状化④地震動			
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	なし		
	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
1.6		5.1.1 自然採光	開口率	9.6	%
1.0		1F事務所1 床面積161.21㎡ 採光面積15.41㎡			
3.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	0	種類
		①屋利用設備がない			
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	8.0	㎡
		1F事務所1 床面積161.21㎡ 換気割合1/20			
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7	m以上
		1F事務所 屋外情報確認できる窓有			
9.6	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点なし)	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

レッドウッド南港ディストリビューションセンター1



環境性能の特徴

- ・節水型水栓や節水型便器の導入など節水への積極的な取組が実施されている
- ・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
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好