

CASBEE<sup>®</sup>-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	ESR市川ディストリビューションセンター	敷地面積	102,244 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県市川市二俣678-55	建築面積	57,135 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2025年7月28日
用途地域	準工業地域	延床面積	204,270 m <sup>2</sup>	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	2019年1月24日	構造	RCS	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									
82.8 /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	1.0	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)		MJ/m <sup>2</sup> ・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 <sup>2</sup> ・年
		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、テナントとの共同取組	二次エネルギー(*)		kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 BEIm=0.50	GHG排出量(*)		kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	850.9	円/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 年間水道光熱費173,805,156円			
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
		根拠等 省エネ計算対象外の倉庫エリア等			
		根拠等 ①屋根断熱③倉庫自然換気④中央車路自然換気⑤LED			
5.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	124.7	%
		根拠等 最大需要電力2800kW 太陽光発電容量3490.47kW			
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)		L/m <sup>2</sup> ・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
		根拠等 目標の設定、モニタリング実施、運用管理体制の構築			
		根拠等 節水型水栓、節水型便器、トイレに擬音装置			
	0	2.3 水使用量(実績値)			
8.0	10	合計			

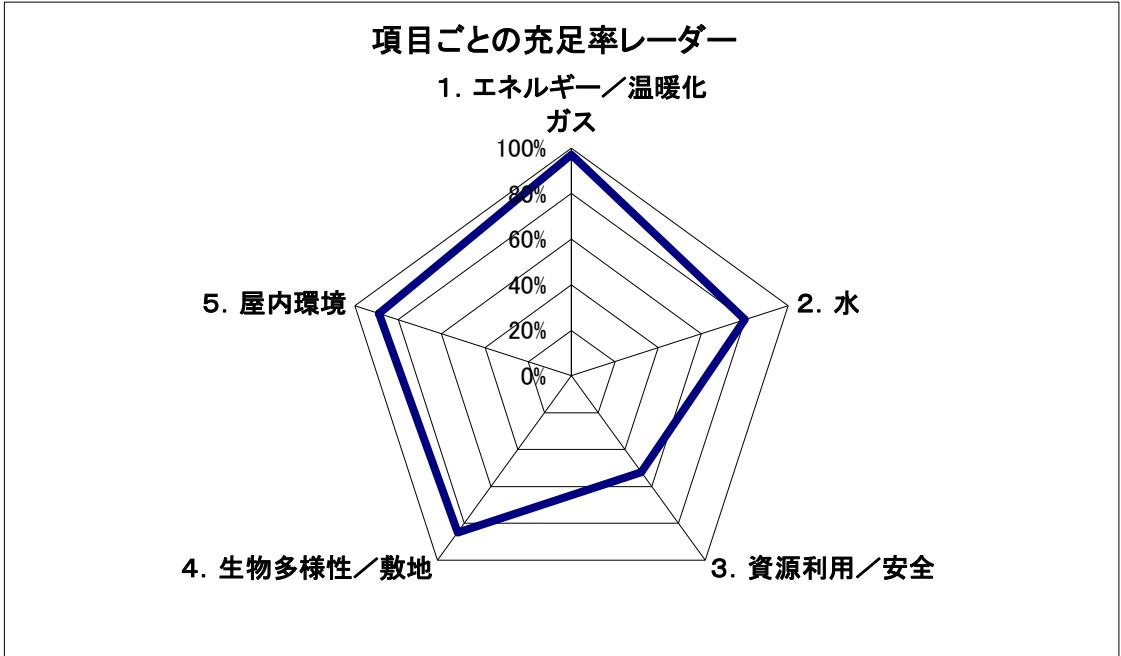
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等			
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等 新耐震基準建築物			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 建築基準法に定められた耐震性			
		根拠等 無			
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料			
1.0		② 非構造材料			
		リサイクル材品目数(非構造材)	0	品目	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
		評価しない			
3.0		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	70	年
2.4	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		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 発電機30年 受電盤25年 空調機15年 ポンプ15年 受水槽25年	更新年数の平均値	22	年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値		
		根拠等 1) 3)	自給率向上の取組数	2	項目
2.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等 4) 7)	維持管理に関する取組数	3	ポイント
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			
10.5	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		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等 生態空間創出 周辺自然配慮 生物資源管理	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]		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 対象外	なし		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
5.0		根拠等 バス停(二俣団地入口) 徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	2	分圏内
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
5.0		根拠等 原本IC5km圏内 トラック待機 車両誘導表示	取組数	3	項目
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 リスク有：水害、液状化、津波、地震動	リスクの合計数	4	種類
		対策有：液状化、地震動			
17.0	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		
		根拠等 建築物衛生管理基準へ適合			
4.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
5.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等 1F事務所1＋事務所2 床面積349.92㎡ 採光117.33㎡	開口率	33.5	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等 無し	昼光利用設備	0	種類
5.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等 1F事務所1＋事務所2 床面積349.92㎡ 自然換気82cm <sup>2</sup> /㎡	自然換気有効開口面積	2.9	㎡
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等 1F事務所 屋外情報確認できる窓有	天井高	2.8	m以上
13.3	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]					
評価	最大(加点なし)	指標	評価値		
	5	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



**環境性能の特徴**

- ・設計一次エネルギー性能が高くエネルギーの評点が高い
- ・屋根に太陽光を設置し自然エネルギー利用を行っている。一部売電、一部自家消費で利用している。
- ・節水に対する積極的な取組がみられる
- ・生物多様性に対して積極的な取組がみられる
- ・事務所部分は採光面積が大きく、眺望も良い
- ・駅、バス停に近接しておりアクセス良好