



【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 ²	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 ²	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 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	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				

1. エネルギー／温暖化ガス

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	1.0	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、運用管理体制構築、テナントとの共同取組	一次エネルギー(目標値)	MJ/m ² ・年	
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	BEIm=0.50	MJ/m ² ・年	
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	年間水道光熱費173,805,156円	kWh/m ² ・年	
5.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	①屋根断熱③倉庫自然換気④中央車路自然換気⑤LED ⑥空調省エネ	GHG排出量(*)	kg-CO ₂ eq/m ² ・年
5.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	根拠等: 最大需要電力2800kW 太陽光発電容量3490.47kW	導入された対策項目数	5.0 項目
34.0	35	合計		利用率	124.7 %

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	0	根拠等: 目標設定、モニタリング実施、運用管理体制構築	水使用量(目標値)	L/m ² ・年
8.0	10	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	
0	2.2 水使用量(仕様評価)	根拠等: 節水型水栓、節水型便器、トイレに擬音装置	取組数	3 項目
8.0	10	2.3 水使用量(実績値)	評価しない	
0	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	3.0	根拠等: 新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
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			
2.0	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		
3.0	3.2.1 再生材利用率	①転体材料 ②非構造材料	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目	
1.0	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
3.0	5	3.3 転体材料の耐用年数	根拠等: 建築基準法に定める対策が講じられている	経年年数+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／パリアフリー	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	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 パリアフリー対策	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	10.0	根拠等: 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	4.1 生物多様性の向上	根拠等: 自ら導入していない	なし		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブランフィールド再生	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	対策不要は対象外	なし	
5.0	4.3.1 公共交通機関の接近性	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	
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: 原木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 対策有: 液状化、地震動	リスクの合計数	4 種類
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	4.3	根拠等: 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	建築物衛生管理基準へ適合	なし	
5	5.1 昼光利用	5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0	5.1.2 昼光利用設備	根拠等: 1F事務所1+事務所2 床面積349.92m ² 採光117.33m ²	開口率	33.5 %	
5.0	5.2 自然換気性能	根拠等: 無し	昼光利用設備	0 種類	
4.0	5.3 眺望・視環境	根拠等: 1F事務所1+事務所2 床面積349.92m ² 自然換気82cm ³ /m ²	自然換気有効開口面積	2.9 m ²	
13.3	15	合計	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

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]

評価	最大(加点なし)	根拠等	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

ESR市川ディストリビューションセンター

