

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	プロロジスパーク東京大田	敷地面積	19,542 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都大田区	建築面積	14,222 m ²	評価の実施日	2025年7月28日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	97163.41 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	物流施設	階数	地上7F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2005年9月30日	構造	S造	確認日	2025年9月3日
直近の大規模改修実施年月	20XX/XX/XX	平均居住人員	人	確認者	米田 拓朗
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001471-29

評価結果									
66.5 /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	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	省エネ基準適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定、テナントと共同で省エネに取組み	一次エネルギー(目標値)	
14.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値より(エネルギー消費量実績値一覧参照)	一次エネルギー(計画値)	666.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(*)	68.2 kWh/m ² ・年
			CO2排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)	GHG排出量(*)	29.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		水道光熱費	909.6 円/m ² ・年
		根拠等	実績値参照		
1.0	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		
		根拠等	4)	導入された対策項目数	1.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		根拠等		利用率	%
22.0	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	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	
4.0	10	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
		2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	1)	取組数	1 項目
	0	2.3 水使用量(実績値)	評価しない		
4.0	10	合計			

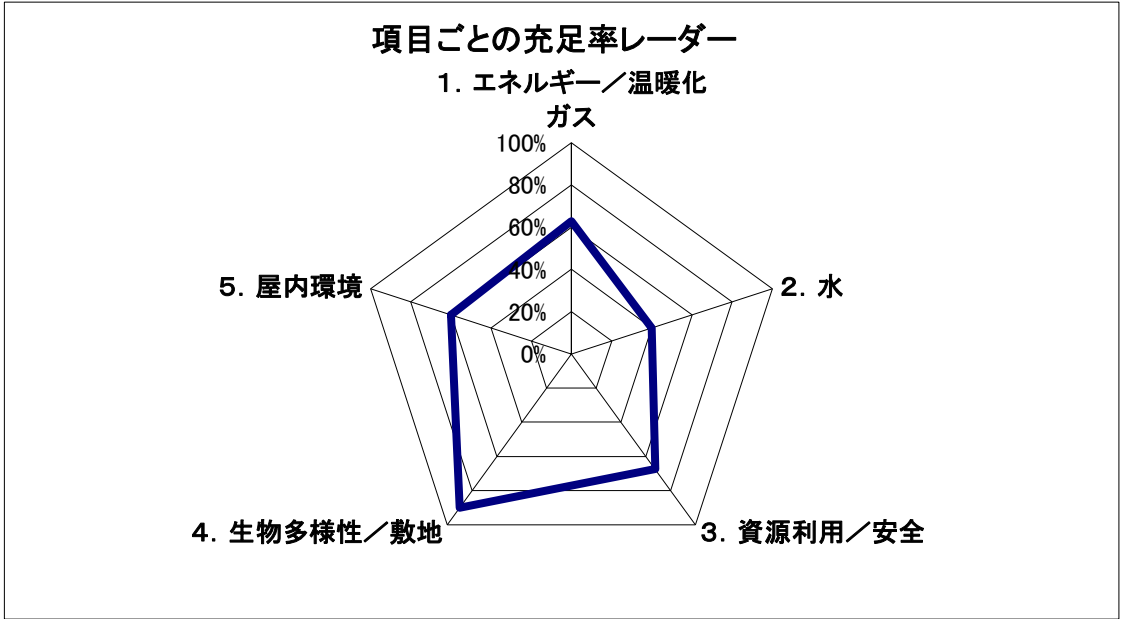
3. 資源利用／安全					
評価	最大加	指標		評価値	
適合		必須項目	: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
	5	根拠等	新耐震基準に適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	導入していない		
4.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料	高炉セメントを使用している		
4.0		② 非構造材料	リサイクル材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)	2 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			
		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	
3.0	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		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	計算式参照	更新年数の平均値	23 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
4.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	1)、2)、3)、6)	維持管理に関する取組数	10 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
13.5	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		
		根拠等	特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	1)、3)、5)	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等	土壤汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし	
4.0	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	大田スタジアムバス停 徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
3.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
		根拠等	1)	取組数	1 項目
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	該当リスクが2種で、液状化の対策を実施している	リスクの合計数	2 種類
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	質問票への適合	なし	
2.0	5	5.1 屋光利用	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			
		根拠等	レベル3を満たさない	開口率	%
4.0		5.1.2 屋光利用設備		屋光利用設備	1 種類
		根拠等	屋光利用設備がある		
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等	機械換気による換気のみであり、窓が開閉不可能かつ自然換気有効開口がない	自然換気有効開口面積	m ²
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	平均天井高2.7 m以上となっており、かつすべての執務者が十分	天井高	2.7 m以上
9.0	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	
	点なし)	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					

プロロジスパーク東京大田



環境性能の特徴

- ・エネルギー・水の使用量計算値・実績値が比較的高く、省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準に適合している。
- ・構造材・非構造材での再生材利用率が高い。
- ・主要設備機器の更新年数も比較的長い。
- ・維持管理への対策が適切に行われている。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・公共交通機関や交通結節点への接近性や、敷地周辺への配慮がなされている。
- ・自然災害リスクへの対策がなされている。
- ・屋内環境も比較的良好である。