

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		土地面積		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	小田原ロジスティクスセンター(1・2)	敷地面積	102,729	m ²			
建設地	神奈川県小田原市	建築面積	48,132	m ²	評価の実施日		2025年10月1日
用途地域	工業地域、近隣商業地域、準防火地域	延床面積	206,047	m ²	作成者		福士 明子
建物用途	物流施設	階数	地上5F		不動産評価員番号		ふ-001189-27
竣工年月	2013年1月24日、2013年6月26日	構造	S造		確認日		2025年11月6日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	3,000	人	確認者		福士 明子
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号		ふ-001189-27

評価結果

81.6	/100	合計 (得点 / 満点)	ホールライフカーボンの評価	評価しない
S ランク; ★★★★★	≥ 78			
A ランク; ★★★★	≥ 66			
B+ランク; ★★★	≥ 60			
B ランク; ★★	≥ 50			

1 エネルギー／温暖化ガス

I. エネルギー・温暖化ガス		評価 適合	最大加点 1.0	必須項目 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 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	指標 (*は参考値) 一次エネルギー(目標値)	評価値 926 MJ/m ² ・年
評価 20.0	最大加点 20						
2.0	5	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	年間エネルギー消費量／年間仮想エネルギー消費量 = 0.55 ≤ 0.6	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	MJ/m ² ・年 kWh/m ² ・年 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等	実績値一覧参照	水道光熱費	別紙による 円/m ² ・年	
5.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	根拠等	省エネ計算対象外の倉庫エリア等 (1)、(2)、(5)、(8)、(11)	導入された対策項目数	5.0 項目	
5.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	根拠等	太陽光発電設備	利用率	37.7 %	
33.0	35	合計					

2.

評価	最大加点	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 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) 140.5 L/m ² ・年
8.0	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない
8.0	10	2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等 1)、2)、3)	取組数 3 項目
8.0	0	2.3 水使用量(実績値)	評価しない
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 根拠等 新耐震基準に適合	なし	
3.0	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		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		
3.0		根拠等 導入していない		
5.0	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	
5.0		① 軸体材料 構造耐力上主要な部分にリサイクル資材を用いている		
5.0		② 非構造材料 リサイクル資材を用いている		
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない	
3.0	5	3.3 軸体材料の耐用年数 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	年
3.2	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 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
4.0		根拠等 計算式参照	更新年数の平均値	年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
4.0		根拠等 3)	自給率向上の取組数	項目
3.0		3.4.3 維持管理		
3.0		根拠等 1)、2)、3)、4)、6)	維持管理に関する取組数	ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 バリアフリー法の建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
14.3	20	合計		

生物多樣性／動地

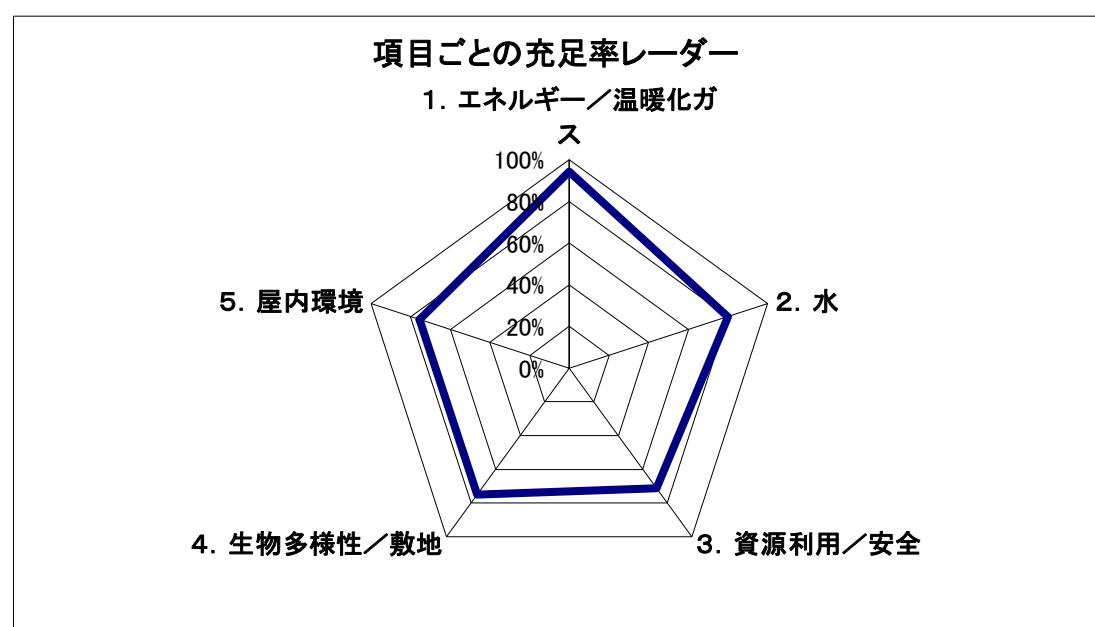
評価		最大加点	指標	評価値
適合	必須項目			
5.0	5	根拠等	特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない 特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	なし
[4.2対象外の時は点数を倍]				
4.0	5	根拠等	1)、3)、5)	②取組表による場合のポイント数
4.1 生物多様性の向上				3 ポイント
4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生		根拠等	「形質変更時要届出区域」に指定され、開発時に計画の届出及び措置が行われている	なし
4.0	5	根拠等		
[対策不要は対象外]				
4.0	5	根拠等		
3.0		根拠等		
4.3 公共交通機関の接近性				
4.3.1 公共交通機関の接近性		根拠等	井細田駅 徒歩9分	鉄道駅またはバス停からの距離
5.0		根拠等		
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)、2)、3)	取組数
2.0	5	根拠等		
4.4 自然災害リスク対策		根拠等	リスクの合計数は3種で、1種については有効な防災対策を実施している	リスクの合計数
15.0	20	根拠等		3 種類
合計				

5 屋内環境

評価		最大加点	指標	評価値
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		
適合	根拠等	建築物環境衛生管理基準を満たしている	なし	
3.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0		5.1.1 自然採光	計算式参照	開口率 12.7 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備がある	昼光利用設備 1 種類
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口無し、機械換気設備による自然換気を行っている	自然換気有効開口面積 m ²
5.0	5	5.3 眺望・視環境	平均天井高2.9m以上となっており、かつすべての執務者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている	天井高 2.9 m以上
11.0	15	合計		

6. メルセデス・ベンツの評価(任意)

評価	最大(加点なし)	指標	評価値
	5	取組数	A1-A5
根拠等			項目
↑評価しない場合は空欄			項目
			項目
			項目



環境性能の特徴

- エネルギー計算値・仕様評価が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- 太陽光発電設備を設置し自然エネルギー利用に取り組んでいる。
- 新耐震基準を満たしている。
- 軽体材料及び非構造材料においてリサイクル資材を使用している。
- 敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- 高速自動車道のインターチェンジが周辺5kmの区域内にあり交通結節点へアクセスしやすい。
- 敷地内にトラック待機スペースがあり周辺への排ガスや騒音の配慮がなされている。
- 維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。