

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ESR東扇島ディストリビューションセンター	敷地面積	73,059 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県川崎市川崎区東扇島21	建築面積	44,245 m ²	評価の実施日	2025年9月11日
用途地域	商業地域	延床面積	349,003.62 m ²	作成者	高岸 佑季
建物用途	物流施設	階数	地上9階	不動産評価員番号	ふ-001427-28
竣工年月	2023年3月16日	構造	プレキャストコンクリート造	確認日	2025年9月11日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		確認者	東 晃司
		年間使用時間		不動産評価員番号	ふ-001011-26

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
79.9 /100	合計	評価しない	
(得点 / 満点)			
S ランク: ★★★★★	≧ 78	取組項目数：A1-A5	
A ランク: ★★★★	≧ 66	B6-B7	
B+ランク: ★★★	≧ 60	B1,B3-B5	
B ランク: ★★	≧ 50	C1-C4	
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		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	1	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)	172.8	MJ/m ² ・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)	172.8	MJ/m ² ・年
		統計平均値と実績値から算出 C/S=0.441	二次エネルギー(*)	17.7	kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	GHG排出量(*)	5.5	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		実績値から算出	水道光熱費	476.7	円/m ² ・年
4.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	4.0	項目
		省エネ計算対象外の倉庫エリア等	利用率	0.0	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		未導入			
32.0	35	合計			

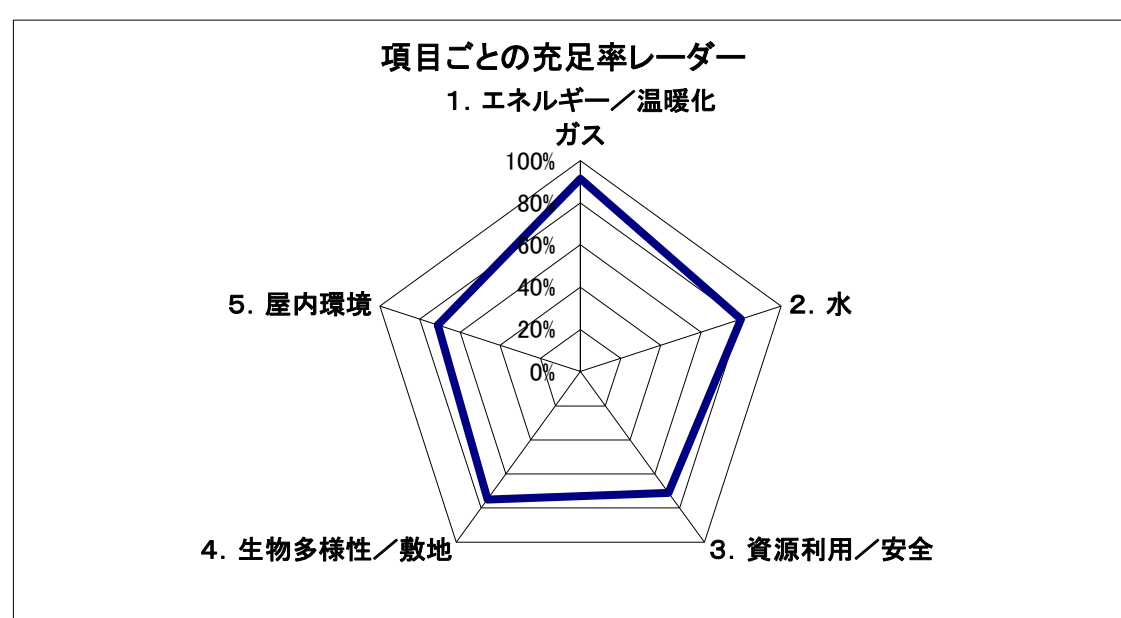
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	0	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	31.8	L/m ² ・年
8.0	10	2.1 水使用量(計算値)	取組数	3	項目
		評価しない			
8.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)			
		①水栓にて節水②節水型便器⑤擬音装置			
		2.3 水使用量(実績値)			
		評価しない			
8.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	5	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等			
3.0		3.1.1 耐震性			
		建築基準法に定められた耐震性を有する			
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		免震装置導入(全体)			
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
		①と②の平均で評価する			
3.0		① 躯体材料			
3.0		② 非構造材料	リサイクル材品目数(非構造材)	1	品目
		①ビニル床材			
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制			
		評価しない			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		建築基準法に定める対策を講ずる	経過年数+今後の想定耐用年数		年
3.1	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	更新年数の平均値	21	年
		発電機30年、受変電設備25年、空調機15年、ポンプ類15年			
		((5+4+3+3)/4=3.75)			
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	3	項目
		①②非常用発電機からの供給・24時間稼働③通信途絶対策			
4.0		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			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		レベル3を満たさない			
14.2	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	10	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生態空間創出③自然植生配慮⑤生物資源の管理と利用	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 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		該当しない			
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
1.0		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		分圏内
		レベル3に該当しない			
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
		①ICの周辺5km以内②トラック待機場③周辺への車両配慮			
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			
15.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	5	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
1.6	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	開口率	8.5	%
		事務所Aで計算			
3.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	0	種類
		導入無			
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	10.0	m ²
		事務所Aで計算、開口率1/30			
5.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	3.0	m以上
		事務所天井高3M以上 窓有			
10.6	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]		指標		評価値	
評価	最大(加点なし)	取組数	A1-A5		項目
5			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

- ・居室照明にLEDを採用しており、省エネルギー性が高い
- ・倉庫内LEDの導入や空調の集中制御など省エネへの積極的な取組が実施されている
- ・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