

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	ESR尼崎ディストリビューションセンター	敷地面積	194,428 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	兵庫県尼崎市末広町1-5-1	建築面積	67,370 m ²	評価の実施日	2026年6月12日
用途地域	工業専用地域	延床面積	388,570 m ²	作成者	高岸 佑季
建物用途	物流施設	階数	地上6階	不動産評価員番号	ふ-001427-28
竣工年月	2020年6月18日	構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造	確認日	2026年6月12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

80.4 /100

(得点 / 満点)

合計

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

★ ★ ★ ★ ★

取組項目数：A1-A5

B6-B6

B1,B3-B5

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

評価	最大加	必須項目	指標	評価値
適合		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)	285 MJ/m ² ・年
1.0	加	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築、テナントとの共同取組	一次エネルギー(計画値)	285.2 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	29.2 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	10.5 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	水道光熱費	518.9 円/m ² ・年
		C/S=0.48		
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		
		518.9円/㎡・年		
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	3.0 項目
		LEDの設置、中央車路の自然換気、屋根断熱		
5.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	72.0 %
		太陽光発電容量1980kW 最大需要電力2750kW		
34.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加	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)	29.5 L/m ² ・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	3.0 項目
		1)自動水栓、2)大便器4.8L、小便器0.9L、5)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	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	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
4.0	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		
5.0		② 非構造材料		
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年数	
		等級1相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.7	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	更新年数の平均値	22 年
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		受電盤25年、発電機30年、空調機15年、排水ポンプ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	自給率向上の取組数	2 項目
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	7 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
12.7	20	合計		

4. 生物多様性／敷地

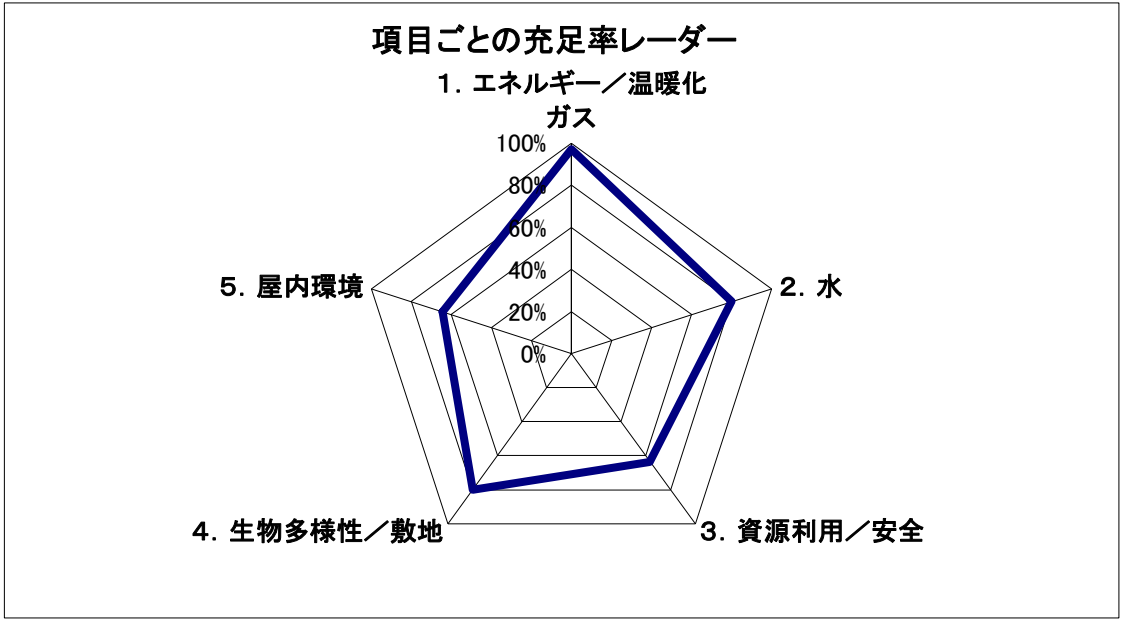
評価	最大加	必須項目	指標	評価値
適合		特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない	なし	
5.0	5	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
		①既存樹林利用 ③自然植生配慮⑤生物資源利用		
4.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし	
		形状変更時の届出を提出		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		バス停末広町徒歩3分	取組数	3 項目
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		尼崎末広IC5km圏内、トラック待機スペース、トラックの導線	リスクの合計数	3 種類
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		リスク有：①水害③津波④地震動		
		対策有：④地震動		
16.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加	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	
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	4.0 %
3.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	種類
		導入無		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	0.0 m ²
		機械換気設備		
5.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.9 m以上
		天井高3.01m		
9.6	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
5		取組数	A1-A5 項目
			B6-B7 項目
			B1,B3-B5 項目
			C1-C4 項目



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない
- ・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