

CASBEE<sup>®</sup>-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

v1.21

| 建物概要         |                   |             |                       |          |             |
|--------------|-------------------|-------------|-----------------------|----------|-------------|
| 建物名称         | 千葉北ロジスティクスセンター    | 敷地面積        | 32,745 m <sup>2</sup> | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 千葉県千葉市稲毛区六方町142-1 | 建築面積        | 20,882 m <sup>2</sup> | 評価の実施日   | 2026年8月4日   |
| 用途地域         | 工業地域              | 延床面積（評価対象分） | 69,698 m <sup>2</sup> | 作成者      | 羽賀 香苗       |
| 建物用途         | 物流施設              | 階数          | 地上 4階                 | 不動産評価員番号 | ふ-001477-29 |
| 竣工年月         | 2023年7月31日        | 構造          | RC・S造                 | 確認日      | 2026年8月4日   |
| 直近の大規模改修実施年月 | -                 | 平均居住人員      | 人                     | 確認者      | 鈴木 嗣人       |
| 部分評価の場合の特記事項 | -                 | 年間使用時間      | 時間/年                  | 不動産評価員番号 | ふ-001483-29 |

| 評価結果                |  |      |  |    |  |                                                                                   |  |                      |       |          |  |                      |  |
|---------------------|--|------|--|----|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|-------|----------|--|----------------------|--|
| 79.7                |  | /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                                                                       |  | <input type="text"/> |       | B1,B3-B5 |  | <input type="text"/> |  |
|                     |  |      |  |    |  | B6-B7                                                                             |  | <input type="text"/> |       | C1-C4    |  | <input type="text"/> |  |

| 1. エネルギー／温暖化ガス |      |                   |                                                           |              |                                         |
|----------------|------|-------------------|-----------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|
| 評価             | 最大加点 | 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            | 加点 1 | 根拠等               | 省エネ基準クリア、目標設定、定期的なモニタリング実施、運用管理体制の構築、エネルギー削減にテナントと共同で取り組み | 一次エネルギー(目標値) | MJ/m <sup>2</sup> ・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) | MJ/m <sup>2</sup> ・年                    |
|                |      | 根拠等               | C/S=518.1/1,080=0.48<0.60                                 | 二次エネルギー(*)   | kWh/m <sup>2</sup> ・年                   |
|                |      |                   |                                                           | GHG排出量(*)    | kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
| 5.0            | 5    | 1.2 使用・排出原単位(実績値) |                                                           | 水道光熱費        | 円/m <sup>2</sup> ・年                     |
|                |      | 根拠等               | 518.1円/㎡・年<600円/㎡・年                                       |              |                                         |
| 5.0            | 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               | 屋根断熱、外壁断熱、LED照明、段調光、マテハン部分の省エネ                            | 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               | 太陽光による供給電力/最大使用電力の比率 564.9>5%                             | 利用率          | 564.9 %                                 |
| 36.0           | 35   | 合計                |                                                           |              |                                         |

| 2. 水 |      |                |                             |           |                     |
|------|------|----------------|-----------------------------|-----------|---------------------|
| 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         |           |                     |
|      | 0    | 根拠等            | 目標設定、定期的なモニタリング実施、運用管理体制の構築 | 水使用量(目標値) | L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 6.0  | 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            | 水栓の節水(自動水栓)、節水型便器           | 取組数       | 2 項目                |
|      | 0    | 2.3 水使用量(実績値)  | 評価しない                       |           |                     |
| 6.0  | 10   | 合計             |                             |           |                     |

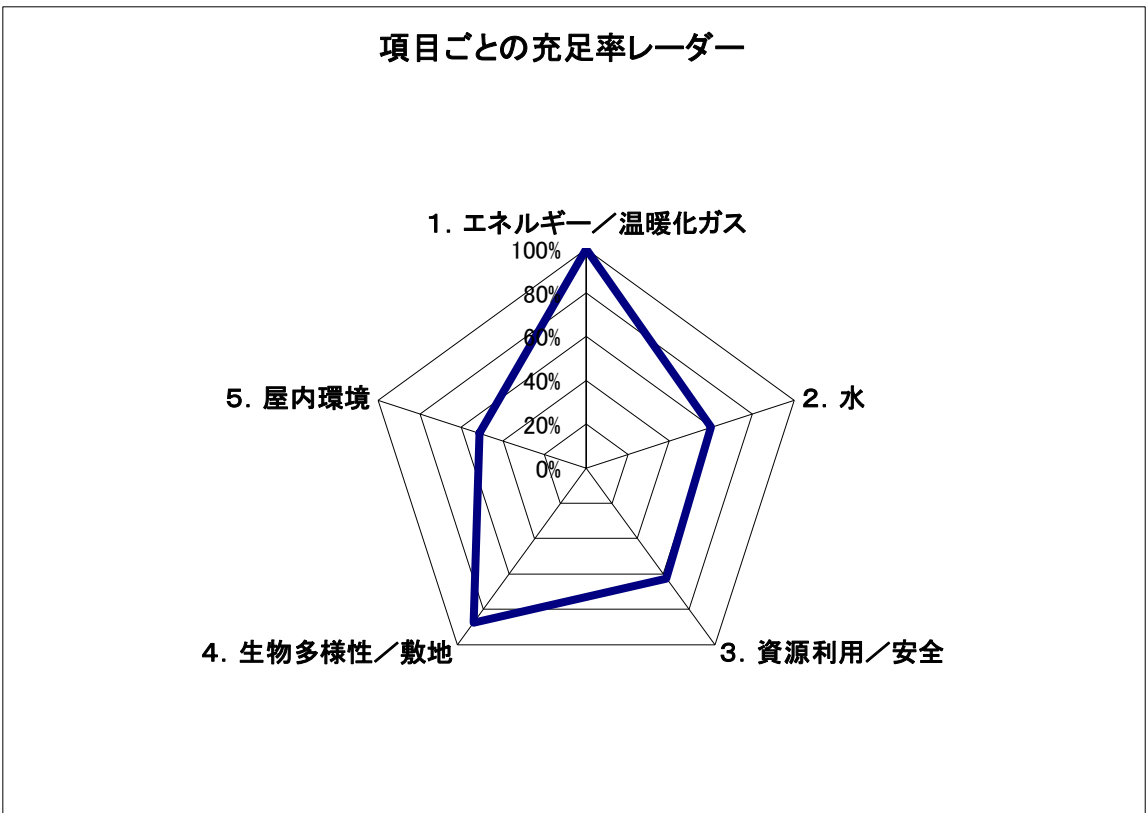
| 3. 資源利用／安全 |      |                                        |                             |                 |         |
|------------|------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------|
| 評価         | 最大加点 | 指標                                     |                             | 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        |                 |         |
| 3.0        | 5    | 根拠等                                    | 新耐震基準への適合                   | 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       |                 |         |
|            |      | 3.1.1 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                                    | 取組み無し                       |                 |         |
| 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・地域材・木材利用                  | ①と②の平均で評価する                 |                 |         |
| 3.0        |      | ① 躯体材料                                 | 取組み無し                       |                 |         |
| 5.0        |      | ② 非構造材料                                | 石膏ボード、ロックウール吸音板、ビニル系床材      | リサイクル材品目数(非構造材) | 3 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  | — 年     |
| 2.5        | 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  |                 |         |
| 3.0        |      | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔                    |                             |                 |         |
|            |      | 根拠等                                    | 更新年数の平均値:22年                | 更新年数の平均値        | 22 年    |
| 1.0        |      | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    |                             | 自給率向上の取組数       | 項目      |
|            |      | 根拠等                                    | 取組み無し                       |                 |         |
| 5.0        |      | 3.4.3 維持管理                             |                             | 維持管理に関する取組数     | 13 ポイント |
|            |      | 根拠等                                    | 1～6について取組みあり、維持管理が適切に行われている |                 |         |
| 1.0        |      | 3.4.4 バリアフリー計画                         |                             |                 |         |
|            |      | 根拠等                                    | 該当しない                       |                 |         |
| 12.5       | 20   | 合計                                     |                             |                 |         |

| 4. 生物多様性／敷地 |      |                           |                                  |                 |        |
|-------------|------|---------------------------|----------------------------------|-----------------|--------|
| 評価          | 最大加点 | 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                       | 上記通りの対策を実施                       | なし              |        |
| 8.0         | 10   | 4.1 生物多様性の向上              |                                  |                 |        |
|             |      | 根拠等                       | 取組が2項目、4.2が対象外のためレベル8            | ②取組表による場合のポイント数 | 2 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    |                                  |                 |        |
|             |      | 根拠等                       | 土壌汚染対策法に基づく区域指定にないため、評価対象外       | なし              |        |
| 4.5         | 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                       | バス停が徒歩2分以内                       | 鉄道駅またはバス停からの距離  | 2 分圏内  |
| 4.0         |      | 4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 |                                  |                 |        |
|             |      | 根拠等                       | インターチェンジより5km以内、トラックの待機スペース      | 取組数             | 2 項目   |
| 5.0         | 5    | 4.4 自然災害リスク対策             |                                  |                 |        |
|             |      | 根拠等                       | リスク1種類(地震動)、ただし有効な防災対策有り         | リスクの合計数         | 1 種類   |
| 17.5        | 20   | 合計                        |                                  |                 |        |

| 5. 屋内環境 |      |              |                            |            |                          |
|---------|------|--------------|----------------------------|------------|--------------------------|
| 評価      | 最大加点 | 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         |                          |
| 1.6     | 5    | 5.1 星光利用     | 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          | 開口率 7.2%<10%               | 開口率        | 7.2 %                    |
| 3.0     |      | 5.1.2 星光利用設備 |                            | 星光利用設備     | — 種類                     |
|         |      | 根拠等          | 取組み無し                      |            |                          |
| 1.0     | 5    | 5.2 自然換気性能   |                            |            |                          |
|         |      | 根拠等          | 自然換気有効開口面積が居室床面積の1/50未満    | 自然換気有効開口面積 | 105.8 cm <sup>2</sup> /㎡ |
| 5.0     | 5    | 5.3 眺望・視環境   |                            |            |                          |
|         |      | 根拠等          | 天井高3.0mかつ執務者が屋外の十分な情報を得られる | 天井高        | 3.0 m以上                  |
| 7.6     | 15   | 合計           |                            |            |                          |

| 6. ホールライフカーボンの評価【任意】 |          |     |          |     |      |
|----------------------|----------|-----|----------|-----|------|
| 評価                   | 最大(加点なし) | 指標  |          | 評価値 |      |
|                      | 5        | 取組数 | A1-A5    |     | ポイント |
|                      |          |     | B6-B7    |     | ポイント |
|                      |          |     | B1,B3-B5 |     | ポイント |
|                      |          |     | C1-C4    |     | ポイント |
| ↑ 評価しない場合は空欄         |          |     |          |     |      |

千葉北ロジスティクスセンター



**環境性能の特徴**

- ・エネルギーの実績値が統計値と比較して少ない
- ・非構造材料につき、リサイクル材を3品目採用
- ・公共交通機関(バス停)から徒歩2分圏内の立地で、アクセスが良好である
- ・自然災害リスクの少ない立地かつ防災対策有り