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【物流施設】（2016年版）　v1.3

建物概要

建物名称	ロジポート堺南島町	敷地面積	15,373	m^2	評価の段階	運用段階評価	
建設地	大阪府堺市堺区南島町5丁162番	建築面積	8,092	m^2	評価の実施日	2020年6月15日	
用途地域	工業地域	延床面積	30,826	m^2	作成者	宮木　聡	
建物用途	物流施設	階数	地上4F		不動産評価員番号	ふ-000804－22	
竣工年月	2016年10月	構造	鉄骨造		確認日	2020年6月15日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		人	確認者	橋本　幸夫	
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	ふ-000805－24	

評価結果

79.2 /100 合計
（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

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：省エネ計画書、エネルギー使用量と次年度目標、運営体制図	一次エネルギー(目標値)	MJ/m²・年
18.0	20	1.1 使用・排出原単位（計算値）		
		根拠等：省エネ計画書	一次エネルギー(計画値)	MJ/m²・年
			二次エネルギー(*)	kWh/m²・年
			CO2排出量(*)	kg-CO2/m²・年
2.0	5	1.2 使用・排出原単位（実績値）		
		根拠等：水道光熱費	水道光熱費	1,175.7 円/m²・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：1)、5)、8)、10)、11)について取組	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		
		根拠等：太陽光発電設備	利用率	132.0 %
31.0	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		
		根拠等：水使用量と次年度目標、節水運営体制図	水使用量（目標値）	L/m²・年
	0	2.1 水使用量（計算値）　評価しない		
6.0	10	2.2 水使用量（仕様評価）		
		根拠等：1)、2)について取組	水使用量（計画値）	L/m²・年
	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		
		根拠等：2016年10月竣工	なし	
4.0	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		
		根拠等：建築基準法に準拠（Qu/Qunの余裕度 1.23以上）		
4.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等：二重鋼管ブレースの採用		
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		
4.0		② 非構造材料：ビニル床他	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		
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等：耐用年数65年	経過年数＋今後の想定耐用年	65 年
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　3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等：受変電30、空調機15、ポンプ類25	更新年数の平均値	23 年
1.0		3.4.2 設備（電力等）の自給率向上		
		根拠等：該当なし	自給率向上の取組数	項目
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等：1)、2)、4)、6)について取組	維持管理に関する取組数	9 ポイント
15.5	20	合計		

4. 生物多様性／敷地

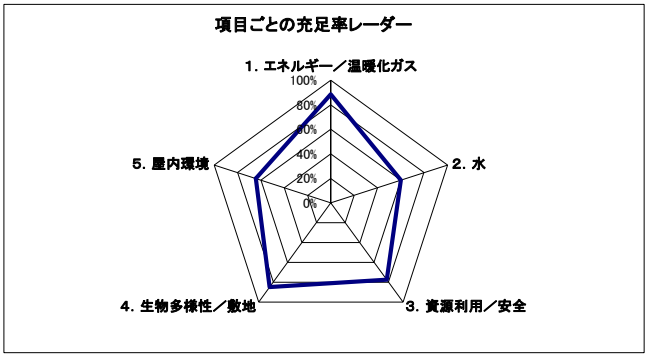
評価	最大加点		指標	評価値
適合		必須項目 ：特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
		根拠等：自ら導入していないことを確認	なし	
5.0	5	4.1 生物多様性の向上		
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等：1)、3)、5)について取組	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
4.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
[対策不要は対象外]		根拠等：土地の形質に伴う措置	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等：バス停徒歩2分圏内	鉄道駅またはバス停からの距	2 分圏内
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等：阪神高速道路15号線住之江ICより約1km圏内他	取組数	3 項目
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等：地震リスク他	リスクの合計数	3 種類
17.0	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：質問票による評価	なし	
1.7	5	5.1 昼光利用　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10%未満	開口率	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等：該当なし	昼光利用設備	種類
4.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等：開口率1/22	自然換気有効開口面積	8.9 ㎡
4.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等：天井高さ2.7m、窓あり	天井高	2.7 m以上
9.7	15	合計		

ロジポート堺南島町

無断転載禁止



環境性能の特徴

エネルギー性能は、運用面での実績について省エネルギー性能が高いことを示している。
二重鋼管ブレースの採用、保有水平耐力の余裕度が通常より高く、耐震性に優れている。
高炉セメント、ビニル床等の再生材を使用している。建物維持管理のため、清掃管理と設備管理おいて、定期清掃の点検・実施の記録をしている。
最寄のバス停徒歩分2圏内、阪神高速道路15号線住之江ICより約1km圏内に好立地に位置している。

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

ロジポート堺南島町