



【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】(2021年SDGs対応)

v1.1

建物概要		評価の段階	
建物名称	大黒町物流センター	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市鶴見区大黒町5-24	評価の実施日	2022年1月26日
用途地域	工業専用地域	作成者	柳沢 明宏
建物用途	物流施設	不動産評価員番号	ふ-001033-26
竣工年月	2010年2月	確認日	2022年1月26日
直近の大規模改修実施年月	なし	確認者	三嶋 滋憲
敷地面積	44,749 m ²	時間/年	不動産評価員番号 ふ-000709-24
建築面積	26,672 m ²		
延床面積	102,733 m ²		
階数	地上4F		
構造	RC造、一部SRC造 S造		
平均居住人員	人		
年間使用時間			

評価結果		指標	
85.8 /100	合計	S ランク:★★★★☆	78
(得点 / 満点)		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

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	1.0	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)	
1.0	加算点1	根拠等 省エネ基準クリア、目標設定、モニタリング実施、運用管理体制構築しテナントと共同で省エネに取り組み	一次エネルギー(計画値)	
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	
		根拠等 BELSの評価によるBEI=0.55	CO2排出量(*)	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	528.8 円/m ² ・年
		根拠等 2020/10-2021/9実績による		
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
		根拠等 省エネ計算対象外の倉庫エリア等		
5.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	185.1 %
		根拠等 1,2,4,5について取り組み		
35.0	35	合計		
		根拠等 設備容量1479.6kW÷最大需要電力799kW=185.1%		

2. 水

評価	最大加算点	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)	
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	
		根拠等 目標設定行い、日常検針の数値を用いてモニタリング実施		
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
6.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等 1,2について取り組み		
合計				

3. 資源利用/安全

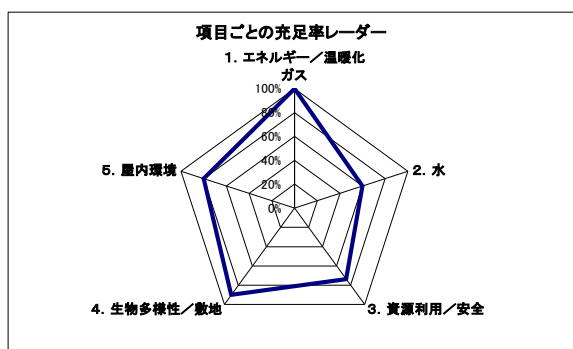
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	5	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等		
3.0		根拠等 2010年2月竣工、新耐震基準に適合		
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等 建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 導入なし		
5.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率		
5.0		根拠等 高炉セメント使用		
5.0		① 躯体材料		
		根拠等 パーティクルボード、セラミックタイル、ビニル床材		
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等 評価しない		
2.8	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
4.0		根拠等 EIR耐用年数65年		
2.0		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		
		根拠等 1,1,3,4,2,3,4,3の平均		
2.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 変換機30、空調機20、水槽類25、ポンプ類15		
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等 3について取り組み		
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等 1,2,3,4,6について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 該当なし		
14.8	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	10	特定外来生物・未判別外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上		
		根拠等 自ら導入していない		
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 1,2,3,5について取り組み		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		根拠等 要措置区域に該当せず		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等 横浜市営バス19系統「大黒町通」徒歩1分		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 1,2,3について取り組み		
		根拠等 水害・津波:床高を高潮潮位+2.14mに設定、液状化:杭打設による基礎強化、地震動:事務所OAフロアの耐震性能強化		
18.0	20	合計		

5. 室内環境

評価	最大加算点	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		
3.0	5	5.1 屋光利用		
3.0		根拠等 概ね適合(一部不適合の箇所については常態化回避の対策を実施)		
3.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等 開口率計算		
4.0	5	5.1.2 屋光利用設備		
		根拠等 該当なし		
5.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 開口率1/18.5		
5.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 天井高3m、窓あり		
12.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・断熱、自然換気、LED照明等、多くの省エネ項目に取り組み
- ・高炉セメント採用、非構造材についても再生材を多く利用
- ・地域植生に配慮し多様な植種を導入
- ・高速出入口至近、周辺への排気ガス・騒音低減にも配慮
- ・オフィスの自然換気性能や眺望・視環境の高さ

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄