



【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		評価項目		評価結果	
建物名称	市川物流センターII / プロロジスパーク市川II	敷地面積	38,797 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県市川市高浜町1番地	建築面積	18,902 m ²	評価の実施日	2021年12月10日
用途地域	工業専用地域	延床面積	90,546 m ²	作成者	伊藤 雅人
建物用途	物流施設	階数	地上5F、塔屋1F	不動産評価員番号	ふ-000525-25
竣工年月	2009年10月9日	構造	RC造、一部S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク: ★★★★★		78	
73.5	/100	合計	★ ★ ★ ★ ★	78	
(得点)	(満点)			66	
			★ ★ ★ ★ ★	60	
			★ ★ ★ ★	50	
			★ ★		

ポイントは小数点第1位までの表示とする

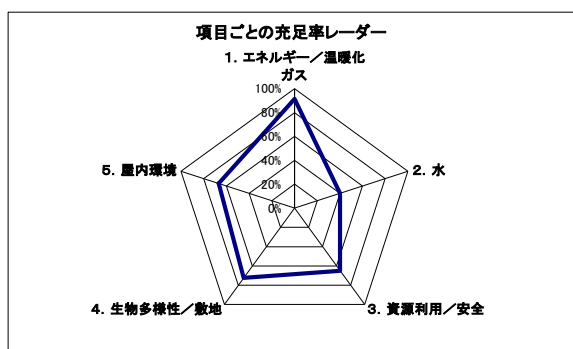
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)		
1.0	加点1	実績値レベル5. 目標を設定し、使用量明細を用いてモニタリングを実施、運用管理体制を構築し省エネに取り組み。	一次エネルギー(計画値)		
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		
		根拠等	CO2排出量(*)		
		C/S: 528.6 ÷ 1,080 = 0.4894			
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	528.6	円/m ² ・年
		根拠等			
		2020年4月~2021年3月の実績による			
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
		省エネ計算対象外の倉庫エリア等			
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0	%
		根拠等			
		該当なし			
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		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)		
4.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)		
		根拠等			
		目標設定、モニタリング、運用管理体制			
4.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等			
		Iについて取り組み			
4.0	10	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等			
		評価しない			
4.0	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		新耐震基準への適合またはIs値、IIf値			
5.0	5	3.1 高耐震・免震等			
		根拠等			
		2009年竣工、新耐震基準			
3.0	5	3.1.1 耐震性			
		根拠等			
		建築基準法に適合			
5.0	5	3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等			
		建物全体に免震装置などの揺れを抑える装置を導入			
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
		根拠等			
		①と②の平均で評価する			
3.0	5	3.2.1 再生材利用率			
		① 躯体材料			
1.0	5	② 非構造材料			
		根拠等			
		該当なし			
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制			
		根拠等			
		評価しない			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等			
		建築基準法に適合			
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			
		根拠等			
		1.3.4.2, 3.4.2, 3.4.3の平均			
4.0	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等			
		変換電(屋内)30、空調機15、水槽類(屋外)25、ポンプ類20			
2.0	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等			
		Iについて取り組み			
5.0	5	3.4.3 維持管理			
		根拠等			
		I、2、3、4、5、6について取り組み			
1.0	5	3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
		該当なし			
13.0	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		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			
		I、2、3について取り組み			
2.5	5	4.3 公共交通機関の接近性			
		根拠等			
		対象外			
1.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等			
		UR京葉線、市川塩浜駅より徒歩約23分			
4.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
		根拠等			
		I、2について取り組み			
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等			
		水害(高潮)、液状化、地震動(地震動についてのみ対策)			
14.5	20	合計			

5. 室内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		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			
		根拠等			
		質問票に適合			
3.0	5	5.1.1 自然採光			
		根拠等			
		開口率計算: 10%以上、15%未満			
3.0	5	5.1.2 屋光利用設備			
		根拠等			
		該当なし			
3.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等			
		機械換気設備のみによる換気			
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等			
		天井高2.7m以上、窓あり			
10.0	15	合計			



環境性能の特徴

- ・テナントと共同で省エネに取り組み。
- ・免震装置を導入済み。
- ・維持管理について、全ての評価項目に取り組み。
- ・生物多様性の向上について、満点を獲得。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄