

# 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【物流施設】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	MCUD千葉北	敷地面積	23,949.21 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県千葉市若葉区堂生町165-2	建築面積	8,475.38 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2023年08月31日
用途地域	工業地域(法22条区域)	延床面積	24,983.81 m <sup>2</sup>	作成者	村田 有恵子
建物用途	物流施設	階数	地上3階	不動産評価員番号	ふ-000987-26
竣工年月	2015年12月22日	構造	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

78.9 / 100 (得点 / 満点)	合計		S ランク:★★★★★	IV	78
			A ランク:★★★★	IV	68
			B+ランク:★★★	IV	60
			B ランク:★★	IV	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	最大加点点	必須項目	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	加点点1	根拠等: 省エネ基準適合、目標設定を行いモニタリング実施、運用管理体制を構築、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)	<input type="text"/> 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)	<input type="text"/> MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: BEI=0.36	二次エネルギー(*)	<input type="text"/> kWh/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	<input type="text"/> kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 2022/6-2023/5実績値	水道光熱費	499.6 円/m <sup>2</sup> ・年
2.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	2 項目
		根拠等: ①/5について取り組み	利用率	0.0 %
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 自然エネルギーなし		
31.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加点点	必須項目	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	0	根拠等: 目標設定を行い、モニタリング実施、運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	0.0 L/m <sup>2</sup> ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	0.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: ①/2について取り組み		
6.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等: 評価しない		
6.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはH種、H種		
3.0	5	根拠等: 2015年築、新耐震基準に適合	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	
		3.1.1 耐震性	根拠等: 建築基準法に準拠	
		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等: 揺れを抑える装置を導入していない	
4.0	5	3.2 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率	根拠等: ①: 躯体材料 導入なし	
			根拠等: ②: 非構造材料 ソーラン、ゼニル床タイル、再生砕石使用	
		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
		3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等: 品確法の等級2相当	
2.9	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	経過年数+今後の想定耐用年数	70 年
3.8		根拠等: 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4の平均		
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	21 年
		根拠等: 変電室26、水槽26、ポンプ類20、空調16	自給率向上の取組数	1 項目
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等: 3/3について取り組み	
5.0		3.4.3 維持管理	根拠等: ①/2, ③/4, ⑤/6について取り組み	
		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等: 基準を満たしていない	
1.0				
13.9	20	合計		

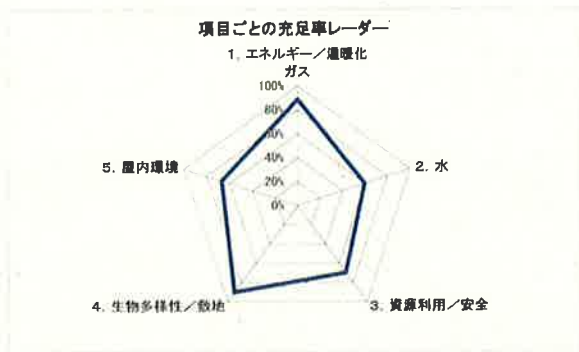
### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 特定外来生物・未特定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
10.0	10	根拠等: 自ら導入していない	なし	
4.2(対象外の時は点数を0)	0	4.1 生物多様性の向上	2取組数による場合のポイント数	3 ポイント
		根拠等: ①/2, ③について取り組み		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし	
		根拠等: 要措置区域に該当しない		
4.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	5 分圏内
		根拠等: 千葉内陸バス寺山橋系統 発生町停留所から徒歩5分		
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	取組数	3 項目
		根拠等: ①/2, ③について取り組み		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
		根拠等: 地震動、水害に該当するがいずれも対策あり		
18.0	20	合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加点点	必須項目	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		
2.0	5	根拠等: 質問票に適合	なし	
1.0		5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		5.1.1 自然採光	開口率	9.6 %
		根拠等: 開口率計算	昼光利用設備	1 種類
4.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等: 事務室にハイサイドライトあり	
4.0	5	5.2 自然換気性能	開口率計算 1/21 ≧ 1/30	
		根拠等: 開口率計算	自然換気有効開口面積	5.7 m <sup>2</sup>
4.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等: 天井高2.7m、窓あり	2.7m以上
		根拠等: 天井高		
10.0	15	合計		





環境性能の特徴

- ・BEP-0.39で省エネ性能が高い物流施設
- ・非構造物について再生材を多く利用
- ・維持管理項目の全てに取り組み
- ・生物多様性につき在来種導入等積極的に取り組みあり
- ・高速道路ICに近く、風量への排気ガス・騒音低減にも配慮

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄



MCUD千葉北