



報道関係各位

大和ハウス工業株式会社  
代表取締役社長 芳井 敬一  
大阪市北区梅田 3-3-5

## マルチテナント型物流施設「DPL 草加」の躯体耐用年数の算定結果について 200年が妥当なことを第三者機関が確認

大和ハウス工業株式会社（本社：大阪市、社長：芳井 敬一）が開発したマルチテナント型物流施設<sup>※1</sup>「DPL 草加」（埼玉県草加市、地上5階建て、敷地面積：25,983.66㎡、延床面積：51,007.91㎡）の躯体耐用年数の算定結果について、200年が妥当なことを第三者機関が確認しましたので、お知らせします。

※1. 複数のお客さまが入居できる物流施設のこと。



【「DPL草加」外観】

国土交通省が2019年4月に策定した「新不動産ビジョン2030」では、官民共通目標の1つとして「ストック型社会の実現」が掲げられています。「スクラップ&ビルド」というフロー型社会から省資源なストック型社会への脱却が求められる中、建築物の長寿命化は、資産価値の高い社会資本として将来世代に引き継ぐと同時に、廃棄物や資源・エネルギー消費の削減にも寄与し、省資源なストック型社会の実現につながります。

当社グループでは、サステナブルな社会の実現のため、創業100周年となる2055年を見据えた環境長期ビジョン「Challenge ZERO 2055」を策定し、グループ、グローバル、サプライチェーンを通じて「環境負荷ゼロ」の実現を目指しています。

そのような中、当社は「DPL 草加」の躯体耐用年数の算定結果について、200年が妥当なことを第三者機関が確認しました。また、建物を適切に維持・管理することを前提に、200年間継続して使用することの経済面・環境面等も検証した結果、その有用性も示されました。

今後、当社は当検証を通じて、建物の長寿命化に対する設計・施工のノウハウを蓄積し、お客さまのニーズに合わせた幅広い提案とストック型社会の推進に努めます。

### ●ポイント

1. 躯体耐用年数の算定結果について200年が妥当なことを第三者機関が確認
2. 建物を長寿命化することで、経済面・環境面で有用性があることを検証

## 1. 躯体耐用年数の算定結果について 200 年が妥当なことを第三者機関が確認

当社はこれまで、ZEH・ZEB の推進や太陽光発電設備の設置など、サステナブルな社会の実現のため、様々な環境活動に取り組んでまいりました。また、事業活動においても、「RE100」(再エネ利用 100%) の達成を当初目標の 2040 年度から 2023 年度に前倒しするとともに、2030 年度の温室効果ガス排出量を 2015 年度比 70%削減するなど、「環境負荷ゼロ」の実現を目指しています。

そしてこのたび、「DPL 草加」の躯体耐用年数を基準に基づき算定した結果、構造体および部材が 200 年間設計限界状態に達しないことを確認しました。<sup>※2</sup>また、第三者機関<sup>※3</sup>が作成した建築物の構造躯体の耐用年数算定確認結果報告書『建築物の構造躯体の耐用年数算定「DPL 草加プロジェクト」(2021 年 10 月 22 日)』において、その算定結果が妥当であることも確認されました。

※2. 耐震安全性および構造躯体以外の部分は対象外。

※3. 審査者：一般財団法人ベターリビング、算定支援者：デロイト トーマツ PRS 株式会社。

## 2. 建物を長寿命化することで、経済面・環境面で有用性があることを検証

当検証では、「DPL 草加」と、同規模の比較対象建築物(以下、「一般構造倉庫」)<sup>※4</sup>の比較・検証を行いました。<sup>※5</sup>

「DPL 草加」は、プレキャストプレストレストコンクリート造一部鉄骨造・杭頭免震の構造で、200 年間建て替えを行わず、適切な保守管理・修繕更新・バリューアップ等が実施されることを前提とし、一般構造倉庫は 65 年ごとに建て替えることを想定して検証しました。

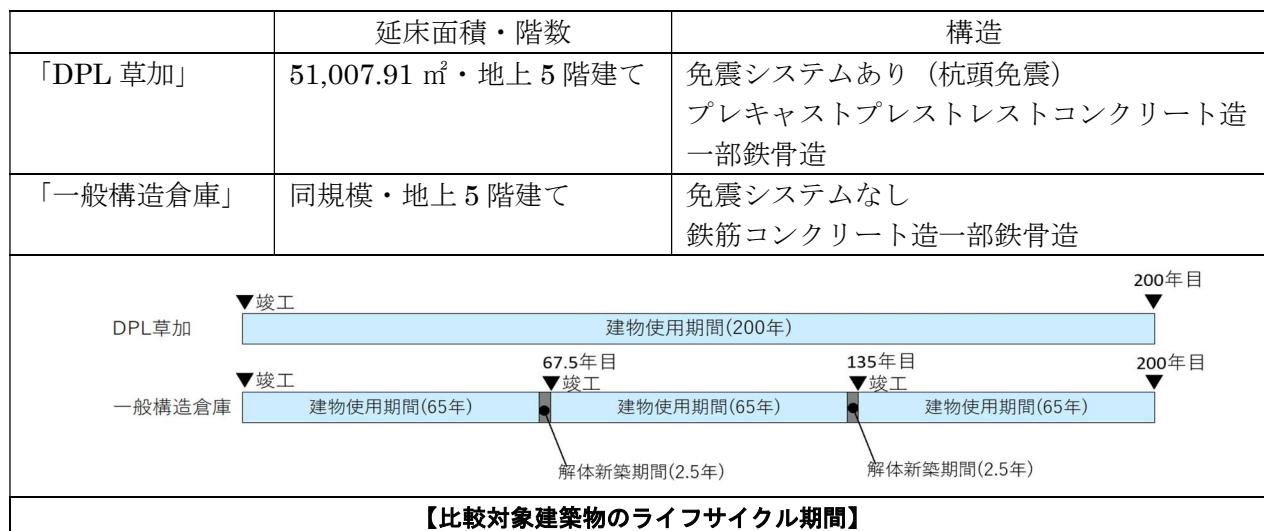
※4. 当社物流施設で一般的な鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、免震システムのない物流施設。

※5. 検証：日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社。当比較・検証は、一般構造倉庫の建て替え期間を 65 年とするなど、一定の条件を満たしていることが前提。

### (1) 経済面での有用性

ライフサイクルコスト(建設費+修繕更新費)では、「DPL 草加」が 200 年間の平均で約 7,300 万円/年の減額効果(減額率約 32%)があり、200 年間の NOI(運営純収益)では、約 57 億円のコストメリットがあることが見込まれました。

なお、当検証においては、適切な維持・管理を行うことで、耐用年数も 200 年間維持されることを想定して費用等の検証を行いました。



### (2) 環境面での有用性

CO<sub>2</sub>排出削減量においては、一般構造倉庫よりも「DPL 草加」の方が建て替え回数が減ることや工法の違いにより、200 年間で 103,449t-CO<sub>2</sub><sup>※6</sup>の削減効果(削減率 83.4%)が見込まれました。

今後、当社は当検証を通じて、建物の長寿命化に対する設計・施工のノウハウを蓄積し、お客さまのニーズに合わせた幅広い提案とストック型社会の推進に努めます。

※6. 東京ドーム約 2,500 個分の杉の木が 1 年間で吸収する量(林野庁 HP: 森林の CO<sub>2</sub> 吸収量の数値を参考に計算)。

	建設	解体	計	(ご参考) 修繕更新	(ご参考) 運用
一般構造倉庫 (200年 t-CO <sub>2</sub> )	101,433	22,612	124,045	19,066	116,082
DPL 草加 (200年 t-CO <sub>2</sub> )	20,596	0	20,596	19,741	119,059
CO <sub>2</sub> 削減量 (t-CO <sub>2</sub> )	80,837	22,612	103,449	-675	-2,976
削減率 (%)	79.7	100.0	83.4	-3.5	-2.6

【200年間のCO<sub>2</sub>排出削減量の比較】

## ■「DPL 草加」建物概要

名称	: 「DPL 草加」
所在地	: 埼玉県草加市松江 5-758
交通	: 東京外環自動車道「草加インターチェンジ」より約 4km (車で約 8分) 首都高速道「八潮南インターチェンジ」より約 4km (車で約 8分) 東武スカイツリーライン「草加駅」より徒歩約 20分
敷地面積	: 25,983.66 m <sup>2</sup> (7,860.05 坪)
建築面積	: 10,371.76 m <sup>2</sup> (3,137.45 坪)
延床面積	: 51,007.91 m <sup>2</sup> (15,429.89 坪)
賃貸面積	: 49,334.14 m <sup>2</sup> (14,923.57 坪)
構造・規模	: プレキャストプレストレストコンクリート造一部鉄骨造 杭頭免震・地上 5 階建て
建物用途	: マルチテナント型物流施設
設計	: 松尾建設株式会社
施工	: 松尾・大豊建設 JV
着工	: 2019年12月1日
竣工	: 2021年2月26日



大和ハウス工業は持続可能な開発目標 (SDGs) を支援しています。



**エコ・ファースト企業 環境大臣認定**

**We Build ECO** 思いのもと、すべての企業活動を通じて、地球温暖化防止や資源循環などの環境活動に取り組んでまいります。

私たちは、「未来を見据えた自主的な環境行動によって、常に社会をリードし、現在と未来をつないでいきたい」との

以上

お問い合わせ先		
広報企画部	東京広報グループ	03-5214-2112
	広報グループ	06-6342-1381