

建物概要						
建物名称	LOGIFRONT 越谷Ⅱ	敷地面積	13,348	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	埼玉県越谷市	建築面積	6,980	m ²	評価の実施日	2022年8月2日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	26,983	m ²	作成者	薄井 芳文
建物用途	物流施設	階数	地上4F		不動産評価員番号	ふ-000811-24
竣工年月	2020年2月14日	構造	S造		確認日	2022年8月2日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		人	確認者	薄井 芳文
		年間使用時間		時間/年	不動産評価員番号	ふ-000811-24

評価結果					
71.3	/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
ポイント是小数点第1位までの表示とする					

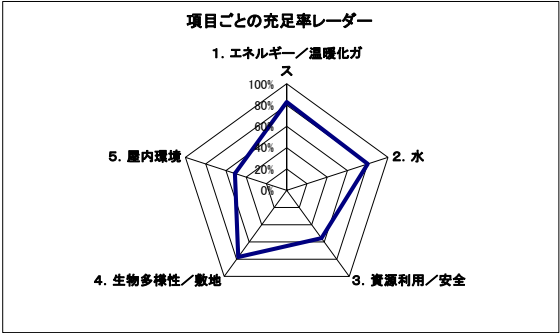
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)		MJ/m ² ・年
0.0	加点 1	実績値レベル5、目標値設定、モニタリングを実施	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年
17.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年
		根拠等 C/S:0.7≤0.72	CO2排出量(*)		kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	408.4	円/m ² ・年
		根拠等 C:2021年7月~2022年6月 実績値による			
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			
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率		%
		根拠等 特になし。			
29.0	35	合計			

2. 水					
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)		L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
8.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
		根拠等 1)、2)、5)を取組み			
	0	2.3 水使用量(実績値)	評価しない		
8.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
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、If値			
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		
3.0		3.1.1 耐震性	なし		
3.0		根拠等 新耐震基準に適合			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		根拠等 特になし。			
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	特になし。		
		② 非構造材料	床:磁器質タイル		
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	1	品目
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	評価しない		
		根拠等 建築基準法に準拠			
2.1	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	1,3,4.2,3.4.3の平均		
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	経過年数+今後の想定耐用年数	-	年
3.0		根拠等 受変電25年 空調機15年 ポンプ15年(排)20年(給) 受水槽25年	更新年数の平均値	20	年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0	項目
1.0		根拠等 特になし。			
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	0	ポイント
1.0		根拠等 特になし。			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 特になし。			
11.1	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
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	なし		
5.0	5	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等 ②、③、④を取組み	②取組表による場合のポイント	3	ポイント
4.2対象外の時は点数を倍)		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
4.0	5	根拠等 形質変更時要届出区域	なし		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
4.5	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
5.0		根拠等 バス停より3分圏内の位置	鉄道駅またはバス停からの距離	3	分圏内
4.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	取組数	2	項目
		根拠等 1)、2)を取組み			
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 リスクの種類が4種類以下	リスクの合計数	3	種類
15.5	20	合計			

5. 屋内環境					
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			
		根拠等 質問票への適合	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	自然採光開口率10%未満	9.3	%
3.0		根拠等 自然採光開口率10%未満	開口率		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	特になし	0	種類
1.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等 自然換気有効開口面積が居室床面積の1/50未満	自然換気有効開口面積	2.7	m ²
5.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等 天井高:2.9m 窓設置	天井高	2.9	m以上
7.7	15	合計			



環境性能の特徴

- ・水道光熱費が統計範囲の上位範囲に位置しており、「エネルギー/温暖化ガス」の項目が高い点数となっている。
- ・自動水栓や節水型便器の採用により、「水」の項目が高い点数となっている。
- ・郷土種の採用や、積極的な緑化の計画により「生物多様性/敷地」の項目が高い点数となっている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄