

建物概要		敷地面積		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	仙台ナカノ物流センター(既存棟・増築棟)	敷地面積	26,853 m ²	評価の段階	評価の段階	運用段階評価	運用段階評価
建設地	宮城県仙台市宮城野区中野字柳原26-17、26-3	建築面積	既存+増築棟: 16,087.47 m ²	評価の実施日	2025年4月18日	2025年4月18日	2025年4月18日
用途地域	工業専用地域、法22条の地域	延床面積	既存+増築棟: 30,948.94 m ²	作成者	羽賀 香苗	羽賀 香苗	羽賀 香苗
建物用途	物流施設	階数	地上2F	不動産評価員番号	ふ-001477-29	ふ-001477-29	ふ-001477-29
竣工年月	既存棟: 2007年1月、増築棟: 2022年5月	構造	S造	確認日	2025年4月18日	2025年4月18日	2025年4月18日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		確認者	鈴木 嗣人	鈴木 嗣人	鈴木 嗣人
		年間使用時間		不動産評価員番号	ふ-001483-29	ふ-001483-29	ふ-001483-29

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
67.4 /100	合計	評価しない	
(得点 / 満点)			
S ランク: ★★★★★	≧ 78		
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		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点点	必須項目			
適合	0	根拠等	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)	
0.7	加点点	根拠等	省エネ基準クリア、目標設定、定期的なモニタリング実施、運用管理体制の構築、エネルギー削減にテナントと共同で取組み	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)	C/S=484.1/1,080=0.45<0.60	二次エネルギー(*)	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	484.1円/m ² ・年 < 600円/m ² ・年	GHG排出量(*)	
1.6	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	省エネ計算対象外の倉庫エリア等	水道光熱費	484.1 円/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	根拠等 既存棟: 自然換気、増築棟: 自然換気、倉庫部LED化・照明制御	導入された対策項目数	1.6 項目
30.3	35	根拠等 取組なし		利用率	%
合計					

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目			
適合	0	根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	
2.6	10	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	取組数	0.3 項目
2.6	10	2.2 水使用量(仕様評価)			
2.6	10	2.3 水使用量(実績値)			
合計					

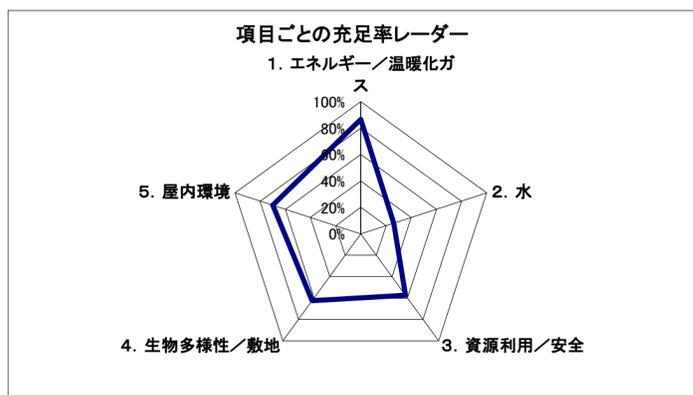
3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目			
適合	5	根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性	根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 取組なし		
3.3	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する		
4.4		3.2.1 再生材利用率	① 躯体材料 既存棟: 基礎杭に高炉セメントを使用	リサイクル材目数(非構造材)	0.9 品目
2.2		② 非構造材料	増築棟: 石膏ボード、ビニル系床材、タイルカーペット		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数	- 年
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/バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 更新年数の平均値: 18.5年	更新年数の平均値	18.5 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等 取組なし	自給率向上の取組数	項目
3.7		3.4.3 維持管理	根拠等 (既存棟) 1,2,4,5,6、(増築棟) 2,4,5,6について取組あり	維持管理に関する取組数	9.1 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等 レベル3を満たさない		
11.5	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目			
適合	10	根拠等	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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等 上記通りの対策を実施	なし	
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 取組が1項目、4.2が対象外のため、レベル6	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
4.5	5	4.3 公共交通機関の接近性	根拠等 土壌汚染対策法に基づく区域指定にないため、評価対象外		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等 鉄道駅から徒歩7分	鉄道駅またはバス停からの距離	7 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	根拠等 1) 仙台港北 ICより0.85km、2) トラック待機スペース	取組数	2 項目
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等 リスクの種類は3種類、防災対策なし	リスクの合計数	3 種類
12.5	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点点	必須項目			
適合	5	根拠等	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
3.2	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.3		5.1.1 自然採光	根拠等 開口率(既存棟)11.9%、(増築棟)15.8%	開口率	13.1 %
3.0		5.1.2 屋光利用設備	根拠等 取組なし	屋光利用設備	種類
4.3	5	5.2 自然換気性能	根拠等 有効開口面積/居室面積:(既存棟)1/30、(増築棟)1/15以上	自然換気有効開口面積	11.3 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等 天井高2.6mかつ執務者が屋外の十分な情報を得られる	天井高	2.6 m以上
10.5	15	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】		指標		評価値	
評価	最大(加点点なし)	根拠等			
↑評価しない場合は空欄	5		取組数	A1-A5	項目
				B6-B7	項目
				B1,B3-B5	項目
				C1-C4	項目

仙台ナカノ物流センター(既存棟・増築棟)



環境性能の特徴

- 水道光熱費の実績値が統計値と比較して少ない
- 新耐震基準を満たしている
- 躯体材料(既存棟)及び非構造材料(増築棟、3品目)につき、リサイクル材を使用
- 施設清掃や設備点検に関する維持管理が適切に行われている
- 公共交通機関(駅)から徒歩7分、またICから0.85km圏内の立地で、アクセスが良好である