

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ロジクロス大阪	敷地面積	18,176 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市西淀川区佃六丁目200番1	建築面積	9,932 m ²	評価の実施日	2025年7月23日
用途地域	工業地域	延床面積	35,970 m ²	作成者	高岸 佑季
建物用途	物流施設	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-001427-28
竣工年月	2018年9月28日	構造	鉄骨造	確認日	2025年7月23日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	東 晃司
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001011-26

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
78.4 / 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		
ポイントは小数点第1位までの表示とする		取組項目数: A1-A5	B1,B3-B5
		B6-B6	C1-C4

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	1.0	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制構築、テナントとの共同取り組み	一次エネルギー(目標値)	291 MJ/m ² ・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)	291.0 MJ/m ² ・年
		根拠等 BEI=0.59	二次エネルギー(*)	29.8 kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	GHG排出量(*)	10.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		根拠等 実績値から算出	水道光熱費	542.1 円/m ² ・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	2.0 項目
		根拠等 ①屋根断熱⑤倉庫部LED	利用率	164.1 %
5.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		
		根拠等 出力値:820.8kW 最大使用電力:500kW		
33.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	0	目標設定、モニタリング、運用管理体制構築	水使用量(目標値)	61.8 L/m ² ・年
8.0	10	2.1 水使用量(計算値)	取組数	3 項目
		根拠等 ①水栓にて節水 ②節水型便器 ⑤その他		
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
8.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		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	3.0	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 導入無		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		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	導入無	
5.0		② 非構造材料	タイル 断熱材 床材	リサイクル材目数(非構造材) 3 品目
		3.2.2 廃棄物処理抑制		
3.0	5	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を講ずる	経過年数+今後の想定耐用年数	
2.7	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	
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 発電機20年、変電設備20年、空調機10年、水栓20年、ポンプ10年	更新年数の平均値	22 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	2 項目
		根拠等 ①非常用発電機より電力供給③通信途絶対策		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	8 ポイント
		根拠等 ①頻度③手順⑤実施⑥共有		
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		
12.7	20	合計		

4. 生物多様性/敷地

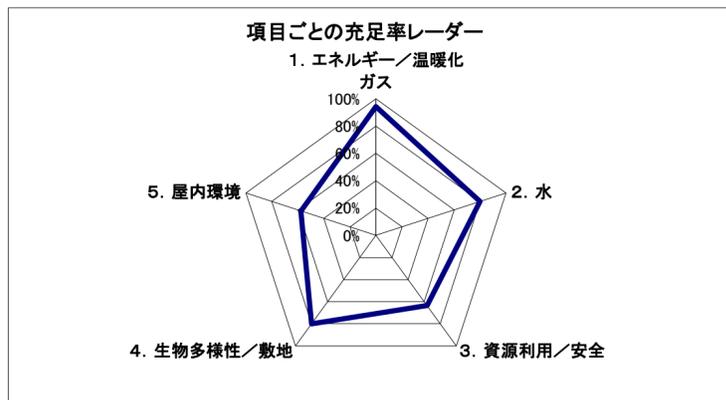
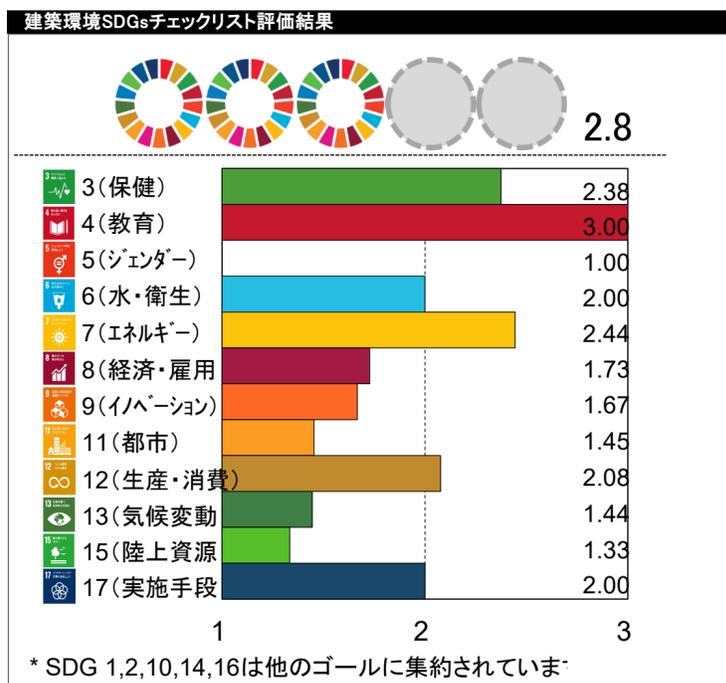
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	5.0	特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない	なし	
		根拠等 自ら導入していない		
5.0	5	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
		根拠等 ①自然資源保全②生態空間創出⑤生物資源利用		
4.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等 大阪市HPで確認 形質変更時届出区域に該当		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		根拠等 バス停(佃六丁目)から徒歩3分		
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尼崎東IC5km以内②トラック待機場③周辺への車両配慮		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	4 種類
		根拠等 リスク有:①水害②液状化③津波④地震動		
		対策有:②液状化④地震動		
16.0	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	1.6	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
		根拠等 質問票への適合		
1.6	5	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		
		根拠等 2F事務室で計算	開口率	6.2 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等 導入無		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	4.3 m ²
		根拠等 2F事務室で計算 1/33(開口割合)		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.8 m以上
		根拠等 事務室天井高2.8m以上 窓有		
8.6	15	合計		

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]

評価	最大(加点なし)	指標	評価値
5		取組数	
		A1-A5	項目
		B6-B7	項目
		B1,B3-B5	項目
		C1-C4	項目



環境性能の特徴

- ・倉庫内LEDの導入など省エネへの取組が実施されている
- ・節水型水栓や節水型便器の導入など節水への積極的な取組が実施されている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好