

建物概要					
建物名称	野田七光台物流センター	敷地面積	11,900 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県野田市	建築面積	8,048 m ²	評価の実施日	2025年8月22日
用途地域	工業地域、法22条指定	延床面積	24118.44 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	物流施設	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2022年12月22日	構造	S造	確認日	2025年11月7日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	米田 拓朗
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001471-29

評価結果				
78.2 /100	合計	ホールライフカーボンの評価		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	最大加点点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		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)		MJ/m ² ・年
	加点点 1	根拠等: 省エネ基準適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年
20.0	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: BEIm = 0.00	GHG排出量(*)		kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	388.8	円/m ² ・年
		根拠等: 実績値より	導入された対策項目数	3.0	項目
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	44.0	%
		根拠等: 省エネ計算対象外の倉庫エリア等			
5.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		根拠等: 太陽光発電あり			
33.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		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)		L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)		L/m ² ・年
6.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)	取組数	2	項目
		根拠等: 1)、2)			
	0	2.3 水使用量(実績値)			
6.0	10	合計			

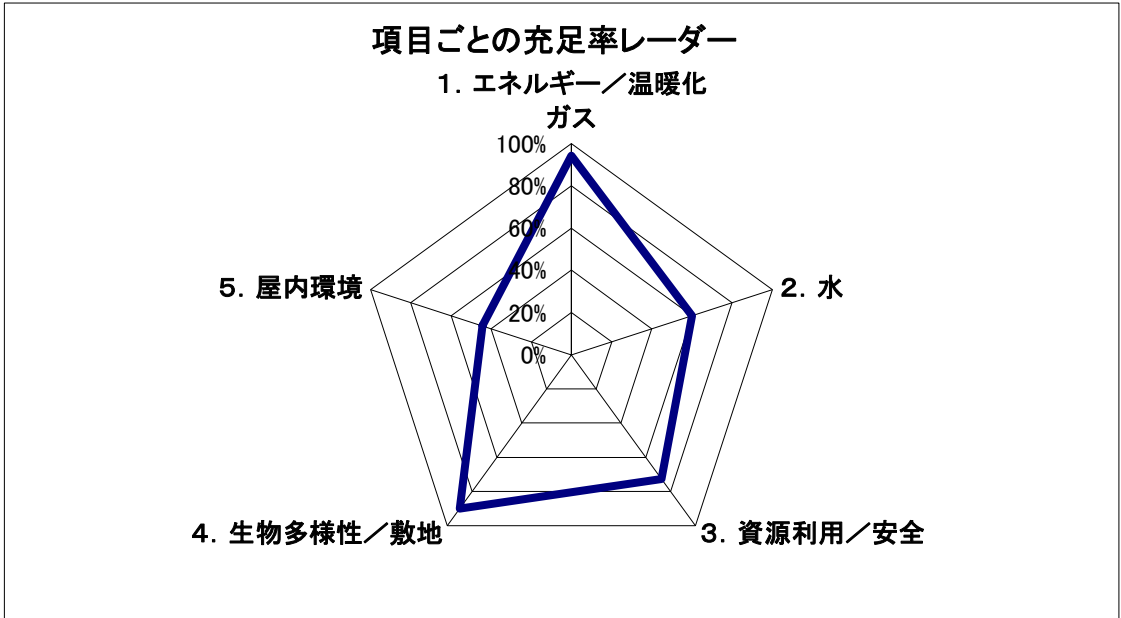
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等: 新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性	根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等: 導入なし		
5.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料	構造耐力上主要な部分にリサイクル材を使用している		
5.0		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材)	4 品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
		根拠等: 建築基準法に定める対策が講じられている	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.5	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			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	19	年
		根拠等: 計算式より	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: 4)	維持管理に関する取組数	13	ポイント
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等: 1)、2)、3)、4)、5)、6)			
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等: 建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている。			
14.5	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		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	なし		
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)、3)、5)			
5.0	5	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等: 自主努力の無害化措置により、法による区域指定を解除する場合	なし		
		[対策不要は対象外]			
4.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
5.0		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: 一定水準のバス停が徒歩3分圏内にある	取組数	1	項目
3.0		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)			
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: リスクの合計数2種、地震動の有効な防災対策を実施している			
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		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		
		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		
1.0		5.1.1 自然採光	開口率		%
		根拠等: レベル3を満たさない	昼光利用設備	0	種類
3.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等: 昼光利用設備がない	自然換気有効開口面積	12.5	m ²
4.0	5	5.2 自然換気性能			
		根拠等: 計算式より	天井高		m以上
1.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等: レベル3を満たさない			
6.6	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

↑評価しない場合は空欄



環境性能の特徴

- ・エネルギー・水使用量の計算値/実績値が比較的高く省エネルギー性能・節水性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・構造・非構造材料でのリサイクル材利用率が高く、再生材利用に配慮されている。
- ・設備機器の耐用年数も比較的長い。
- ・維持管理への対策がなされている。
- ・生物多様性向上や土壌環境品質への配慮がなされている。
- ・徒歩8分圏内に交通公共機関があり利便性が高い。
- ・自然災害リスクへの対策も行われている。