

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	箕面ロジスティクスセンター	敷地面積	28,183 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府箕面市	建築面積	16,549 m ²	評価の実施日	2025年12月20日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積(評価対象分)	64,464.95m ² (62,188.30)m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	倉庫業を営む倉庫、自動車庫	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2022年3月18日	構造	S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	311 人	確認者	
部分評価の場合の特記事項		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
80.5 /100 (得点 /満点)	合計	評価しない	
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			
		取組項目数: A1-A5	B1,B3-B5
		B6-B7	C1-C4

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	指標		評価値	
適合	0	必須項目	: 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)	120 MJ/m ² ・年
1.0	1	根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制構築、テナト共同での省エネの取組み	一次エネルギー(計画値)	120.9 MJ/m ² ・年
19.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)		二次エネルギー(*)	12.4 kWh/m ² ・年
		根拠等	C/S=BEI=0.62	GHG排出量(*)	10.9 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		水道光熱費	383.0 円/m ² ・年
		根拠等	2024年～2025年度実績による		
4.0	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		
3.0	5	根拠等	(1),(4),(5),(8)取組み	導入された対策項目数	4.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		利用率	0.8 %
		根拠等	太陽光発電設備の供給電力/最大使用電力の比率が1%未満		
32.0	35	合計			

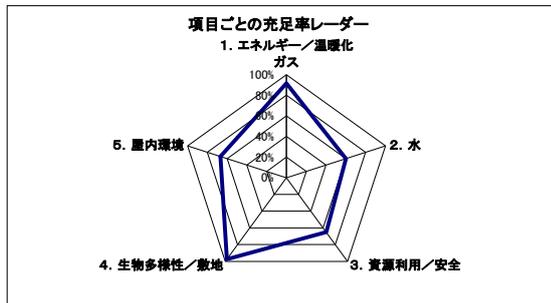
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	0	必須項目	: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	30.2 L/m ² ・年
6.0	10	根拠等	目標値の設定、モニタリング実施、運用管理体制を構築	水使用量(計算値)	評価しない
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない
		根拠等	(1),(2)取組み	取組数	2 項目
6.0	10	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	評価しない		
6.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	0	必須項目	: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等	2022年竣工、新耐震基準建築物適合	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		
		3.1.1 耐震性			
		根拠等	建築基準法		
3.0	5	3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	導入なし		
3.0	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		
		① 躯体材料	リサイクル材無し	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
		② 非構造材料	再生クランチャラン		
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制			
		根拠等	評価しない		
4.0	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	68 年
		根拠等	B8等級2相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.0	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		更新年数の平均値	23 年
4.0	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		自給率向上の取組数	2 項目
		根拠等	変換機25年 発電機30年 空調機15年 受水槽25年 ホップ類20年	維持管理に関する取組数	9 ポイント
3.0	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	(1),(4)取組み		
4.0	5	3.4.3 維持管理			
		根拠等	(1),(2),(4),(5)取組み		
1.0	5	3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	バリアフリー新法の対応無し		
13.0	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	0	必須項目	: 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		
10.0	10	根拠等	自ら導入していない。	なし	
4.2対象外の時は点数を倍		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	4 ポイント
0.0	0	根拠等	(1),(2),(3),(5)取組み		
[対策不要は対象外]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
4.5	5	根拠等	要措置区域対象外		
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	阪急バス 箕面森町西バス停	取組数	2 項目
4.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		リスクの合計数	0 種類
		根拠等	(1),(2)取組み		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	リスクの合計数が0		
19.5	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	0	必須項目	: 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
2.0	5	根拠等	特定建築物に該当しない。	なし	
1.0	5	質問票の全ての項目で適切な対策が行われている。			
2.0	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		開口率	3.5 %
		根拠等	【開口率】<10%	昼光利用設備	1 種類
4.0	5	5.1.2 昼光利用設備		自然換気有効開口面積	8.5 m ²
		根拠等	休憩カフェテリアハイサイドライト同等窓設置		
4.0	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1/30以上	天井高	2.7 m以上
4.0	5	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	主要居室の天井高さ2.7mかつ屋外の情報を見られる窓設置有		
10.0	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(加点なし)	指標		評価値	
5	5	取組数	A1-A5		項目
↑評価しない場合は空欄			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目



環境性能の特徴

2022年竣工の省エネルギー性能に配慮した物流施設である。
阪急バス箕面森町西バス停より徒歩3分の立地であり、名神高速道路のICより5Km圏内と、従業員の公共交通機関促進や利用車両の排気ガス削減に配慮している。
また、自然災害リスクが少なく、安全性の高い地域である。