

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	プロロジスパーク習志野5	敷地面積	29,329 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県習志野市	建築面積	18,704 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2026年4月1日
用途地域	工業地域	延床面積(評価対象分)	65446.92 m <sup>2</sup>	作成者	富士 明子
建物用途	物流施設	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2016年3月14日	構造	S造	確認日	2026年4月8日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	人	確認者	富士 明子
部分評価の場合の特記事項	—	年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
83.5 /100	合計	評価しない	
(得点 / 満点)			
S ランク:★★★★★	≧ 78	取組項目数: A1-A5 <input type="text"/> B1,B3-B5 <input type="text"/>	
A ランク:★★★★	≧ 66	B6-B7 <input type="text"/> C1-C4 <input type="text"/>	
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			

### 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	1.0	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)	別紙による MJ/m <sup>2</sup> ・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)	— MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 省エネ基準への適合、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、テナントと共同で省エネに取組み	二次エネルギー(*)	— kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: BEI=0.43	GHG排出量(*)	— kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	489.0 円/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 実績値一覧参照		
5.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	5.0 項目
		根拠等: 省エネ計算対象外の倉庫エリア等(1)~(5)	利用率	89.9 %
5.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		
		根拠等: 太陽光発電設備の設置		
36.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加点点	必須項目	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)	別紙による L/m <sup>2</sup> ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等: 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定		
		2.2 水使用量(仕様評価)	取組数	2 項目
		根拠等: (1)、(2)		
6.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等: 評価しない		
		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	3.0	必須項目: 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		
		根拠等: 新耐震基準に適合		
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: 導入していない		
3.5	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	リサイクル材品目数(非構造物材)	2 品目
		① 躯体材料		
		② 非構造材料		
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等: 評価しない		
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が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数	— 年
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		
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
		根拠等: 計算式参照	更新年数の平均値	20 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等: (3)		
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等: (1)~(6)		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: 特になし		
12.5	20	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

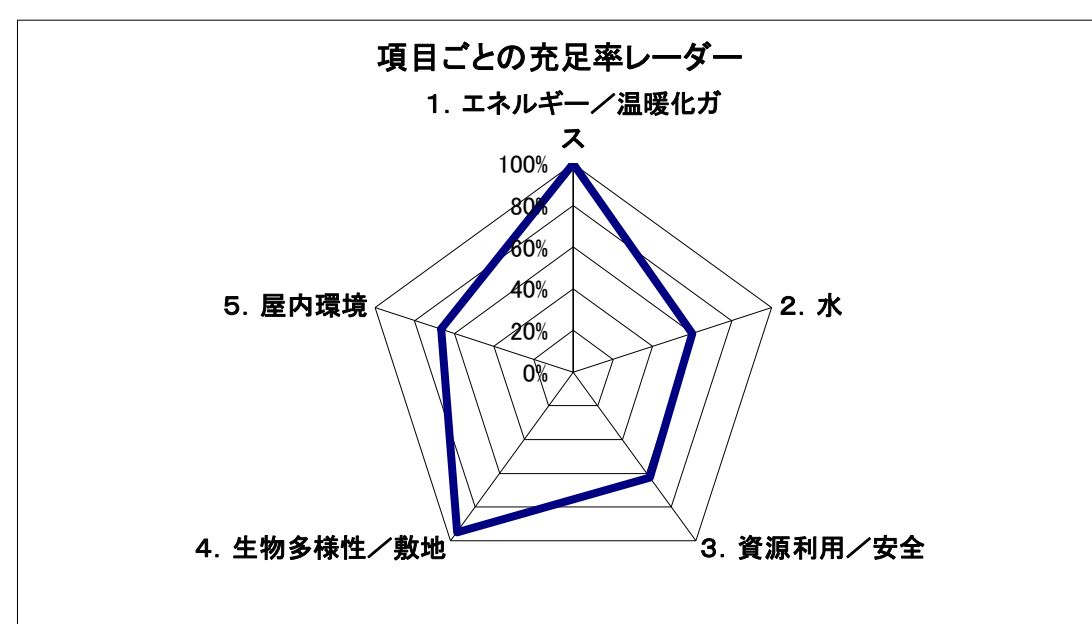
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合	10.0	必須項目: 特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない	なし	
		根拠等: 特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
		根拠等: (1)、(3)、(5)		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等: [対策不要は対象外] 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定がない		
4.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		根拠等: バス停 工業団地中央 徒歩2分		
3.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	取組数	1 項目
		根拠等: (1)		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1 種類
		根拠等: リスクの合計数は1種のみで、有効な防災対策を実施している		
19.0	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	2.0	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	なし	
		根拠等: 質問票への適合		
2.0	5	5.1 屋光利用	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	— %
		根拠等: レベル3を満たさない		
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1 種類
		根拠等: 屋光利用設備がある		
3.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	— m <sup>2</sup>
		根拠等: 機械換気設備によるのみ換気を行っており、窓が開閉不可能な状態かつ、自然換気開口がない		
5.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.9 m以上
		根拠等: 事務室の天井高2.9m以上となっており、かつ、すべての執行者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている		
10.0	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



#### 環境性能の特徴

- ・水道光熱費、エネルギー計算値・仕様評価が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・太陽光発電設備を設置し自然エネルギー利用に取り組んでいる。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩2分圏内に交通公共機関(バス停)があり利便性が高い。
- ・高速自動車道のインターチェンジが周辺5kmの区域内にあり交通結節点へアクセスしやすい。
- ・自然災害リスクへの対策が講じられている。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。