

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	プロジスパーク千葉1	敷地面積	66,117 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県千葉市	建築面積	30,898 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)	146,980.01 m <sup>2</sup>	作成者	富士 明子
建物用途	物流施設	階数	地上5F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2019年9月24日	構造	RC造 一部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	
81.8 /100	合計	評価しない	
(得点 / 満点)			
S ランク:★★★★★	≧ 78	取組項目数: A1-A5	
A ランク:★★★★	≧ 66	B6-B7	
B+ランク:★★★	≧ 60	B1,B3-B5	
B ランク:★★	≧ 50	C1-C4	
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	最大加算点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合	100	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		
1.0	加算点 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、テナントと共同で省エネに取組み	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 BEI=0.52	二次エネルギー(*)	— kWh/m <sup>2</sup> ・年
			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	459.7 円/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 実績値一覧参照		
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	導入された対策項目数	4.0 項目
		根拠等 ①~④		
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	— %
		根拠等		
33.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	10	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	0	根拠等 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	別紙による L/m <sup>2</sup> ・年
8.0	10	2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等 評価しない		
		2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等 ①、②、④		
	0	2.3 水使用量(実績値)	取組数	3 項目
		根拠等 評価しない		
8.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	20	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
	5	根拠等 新耐震基準に適合	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		
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	
		① 躯体材料	用いていない	
		② 非構造材料	リサイクル材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材) 3 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		評価しない
		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	
2.2	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	更新年数の平均値	23 年
		根拠等 計算式参照		
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		
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	5 ポイント
		根拠等 ③、④		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 特になし		
12.3	20	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

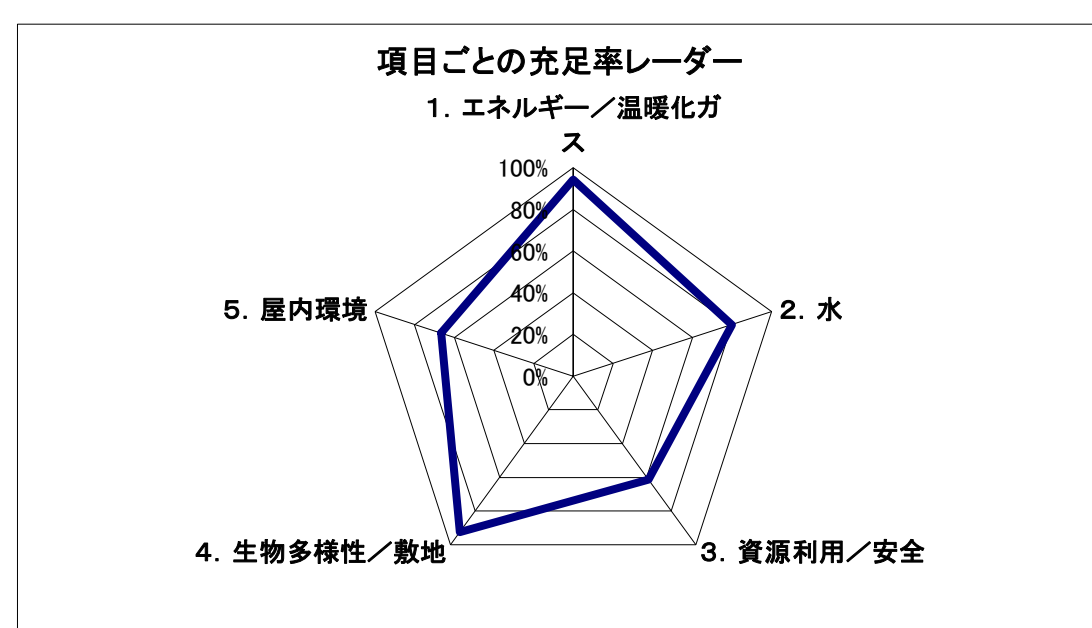
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	20	特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
		根拠等 特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	なし	
5.0	5	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
		根拠等 ①、③、⑤		
4.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等 「形質変更時要届出区域」に指定され、開発時に計画の届出及び措置が行われている	なし	
4.5	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		根拠等 六方新町バス停 徒歩3分		
4.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	取組数	2 項目
		根拠等 ①、②		
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		
18.5	20	合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合	15	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
		根拠等 建築物環境衛生管理基準の準拠	なし	
2.0	5	5.1 日光利用	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 日光利用設備	日光利用設備	1 種類
		根拠等 日光利用設備がある		
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 機械換気設備によって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となっており、かつ、すべての執務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(加算なし)	指標	評価値
5		取組数	
! 評価しない場合は空欄			
		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。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・非構造材料においてリサイクル材を使用している。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩3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。
- ・敷地内にトラック待機スペースがあり周辺への排ガスや騒音の配慮がなされている。
- ・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。