

建物概要
建物名称 プロロジスパーク千葉ニュータウン
建設地 千葉県印西市
用途地域 準工業地域
建物用途 物流施設
竣工年月 2016年4月26日
直近の大規模改修実施年月 -
部分評価の場合の特記事項 -
敷地面積 55,101 m²
建築面積 26,641 m²
延床面積(評価対象分) 128577.77 m²
階数 地上5F
構造 S造 一部RC造
平均居住人員 人
年間使用時間 時間/年
評価の段階 運用段階評価
評価の実施日 2026年4月1日
作成者 福士 明子
不動産評価員番号 ふ-001189-27
確認日 2026年4月8日
確認者 福士 明子
不動産評価員番号 ふ-001189-27

評価結果
83.1 /100 合計
(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
ホールライフカーボンの評価 評価しない
取組項目数: A1-A5 B6-B7 B1,B3-B5 C1-C4

1. エネルギー/温暖化ガス
評価 最大加点 適合 1.0 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
指標 (\*は参考値) 評価値
一次エネルギー(目標値) 別紙による MJ/m²・年
1.1 使用・排出原単位(計算値) 20.0 20
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(計画値) - MJ/m²・年
二次エネルギー(\*) - kWh/m²・年
GHG排出量(\*) - kg-CO2eq/m²・年
1.2 使用・排出原単位(実績値) 5.0 5
根拠等 実績値一覧参照
水道光熱費 456.4 円/m²・年
1.3 省エネルギー(仕様評価) 5.0 5
根拠等 省エネ計算対象外の倉庫エリア等(1)~(5)
導入された対策項目数 5.0 項目
1.4 自然エネルギー(間接利用) 5.0 5
根拠等 太陽光発電設備の設置
利用率 72.9 %
合計 36.0 35

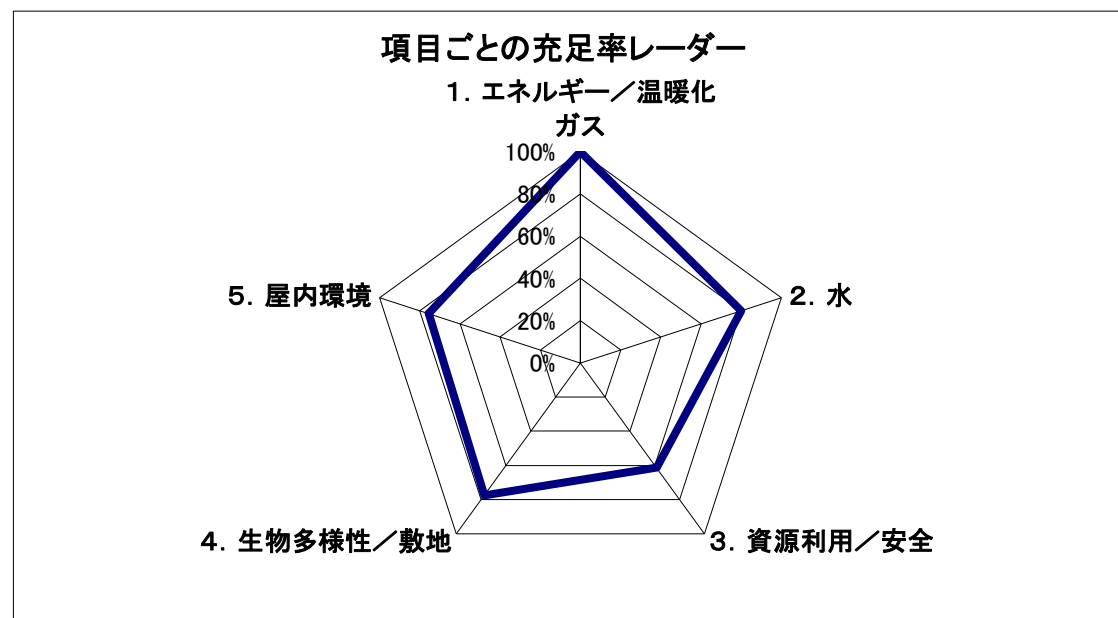
2. 水
評価 最大加点 適合 0 8.0
必須項目 目標設定、モニタリング、運用管理体制
指標 評価値
水使用量(目標値) 別紙による L/m²・年
2.1 水使用量(計算値) 0
評価しない
2.2 水使用量(仕様評価) 8.0 10
根拠等 (1)、(2)、(4)
取組数 3 項目
2.3 水使用量(実績値) 0
評価しない
合計 8.0 10

3. 資源利用/安全
評価 最大加点 適合 3.0 3.0
必須項目 新耐震基準への適合またはIs値、If値
指標 評価値
なし
3.1 高耐震・免震等 3.0 5
根拠等 新耐震基準に適合
3.1.1 耐震性 3.0
根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する
3.1.2 免震・制震・制振性能 3.0
根拠等 導入していない
3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 4.0 5
3.2.1 再生材利用率 3.0
① 躯体材料 用いていない
② 非構造材料 リサイクル資材を用いている
リサイクル材目数(非構造材) 4 品目
3.2.2 廃棄物処理抑制 5.0
評価しない
3.3 躯体材料の耐用年数 3.0 5
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
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 2.2 5
3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 4.0
根拠等 計算式参照
更新年数の平均値 22 年
3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 2.0
根拠等 (3)
自給率向上の取組数 1 項目
3.4.3 維持管理 2.0
根拠等 (3)、(4)
維持管理に関する取組数 5 ポイント
3.4.4 バリアフリー対策 1.0
根拠等 特になし
合計 12.3 20

4. 生物多様性/敷地
評価 最大加点 適合 10.0 10
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
指標 評価値
なし
4.1 生物多様性の向上 10.0 10
根拠等 (1)、(3)、(5)
②取組表による場合のポイント数 2 ポイント
4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 0.0 0
根拠等 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない
なし
4.3 公共交通機関の接近性 2.5 5
4.3.1 公共交通機関の接近性 1.0
根拠等 レベル3を満たさない
鉄道駅またはバス停からの距離 分圏内
4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 4.0
根拠等 (1)、(2)
取組数 2 項目
4.4 自然災害リスク対策 3.0 5
根拠等 リスクの合計数は3種で、2種については有効な防災対策を行っている
リスクの合計数 3 種類
合計 15.5 20

5. 屋内環境
評価 最大加点 適合 3.3 3.0
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
指標 評価値
なし
5.1 屋光利用 3.3 5
5.1.1 自然採光 3.0
5.1.1.1 自然採光 3.0
5.1.1.2 自然採光 3.0
5.1.2 屋光利用設備 4.0
根拠等 計算式参照
開口率 11.3 %
根拠等 屋光利用設備がある
屋光利用設備 1 種類
5.2 自然換気性能 3.0 5
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
自然換気有効開口面積 m²
5.3 眺望・視環境 5.0 5
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
天井高 2.9 m以上
合計 11.3 15

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]
評価 最大(加点なし) 5
根拠等
指標 評価値
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

- ・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。
- ・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。
- ・工業団地が周辺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。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。