

建物概要		評価の段階	
建物名称	GLP袖ヶ浦	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県袖ヶ浦市椎の森385番18号	評価の実施日	2018年1月26日
用途地域	工業専用地域	作成者	伊藤雅人
建物用途	物流施設	不動産評価員番号	ふ-000525-20
竣工年月	2007年6月	確認日	
直近の大規模改修実施年月		確認者	
敷地面積	32,525 m <sup>2</sup>	不動産評価員番号	
建築面積	18,489 m <sup>2</sup>		
延床面積	50,963 m <sup>2</sup>		
階数	地上3F		
構造	SRC造、S造		
平均居住人員	人		
年間使用時間	時間/年		

評価結果		指標	
81.3 / 100 (得点 / 満点)	合計	S ランク:★★★★★	≧ 78
		A ランク:★★★★	≧ 66
		B+ランク:★★★	≧ 60
		B ランク:★★	≧ 50

### 1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		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		
1.0	1	根拠等: 実績レベル5、目標設定行い検計データ等グラフ化してモニタリング実施、運用管理体制構築しテナントと共同で省エネに取組	一次エネルギー(目標値)	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: 水道光熱費実績による C/S値:167.7/1080=0.16	二次エネルギー(*)	kWh/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 2016/3-2017/2実績による	水道光熱費	円/m <sup>2</sup> ・年
2.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	2.0 項目
		根拠等: 1.3について取り組み		
5.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	896.3 %
		根拠等: 設備容量/契約電力=1613.5kW/180kW=896.3%		
33.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
0	0	根拠等: 目標設定行い、日常・月次検計の数値を用いてモニタリング実施	水使用量(目標値)	L/m <sup>2</sup> ・年
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 1.2について取り組み		
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
6.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		合計		

### 3. 資源利用/安全

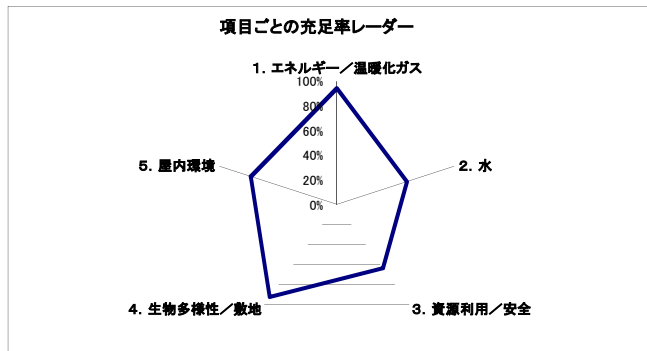
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等: 2007年6月竣工、新耐震	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
3.0		根拠等: 基準法に準拠		
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		根拠等: ①と②の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率	リサイクル材品目数(非構造材)	品目
1.0		① 躯体材料		
		② 非構造材料		
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等: 評価しない		
3.8	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	50 年
4.3		根拠等: EFR耐用年数50年		
2.0		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	更新年数の平均値	26 年
		根拠等: 3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
5.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	26 年
		根拠等: 変電室31、空調機16、水槽類28、ポンプ類28		
4.0		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: 4について取り組み		
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	12 ポイント
		根拠等: 1,2,3,4,5について取り組み		
12.8	20	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		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	4 ポイント
0.0	0	根拠等: 1,2,3,4について取り組み		
[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: 要措置区域に該当せず		
5.0		4.3 公共交通機関の接近性		
		根拠等: 要措置区域に該当せず		
4.0		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: 小湊鉄道「椎の森第二」バス停徒歩1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について取り組み		
4.0	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: 地震動		
18.5	20	合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		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		
3.0	5	根拠等: 質問票に適合	なし	
3.0		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	14.2 %
3.0		根拠等: 開口率計算		
		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
4.0	5	根拠等: 該当なし		
		5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	5.4 m <sup>2</sup>
		根拠等: 開口率1/18.5		
4.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.7 m以上
		根拠等: 天井高2.7m、窓あり		
11.0	15	合計		



**環境性能の特徴**

- ・テナントと共同で省エネに取り組み
- ・自然エネルギーの利用
- ・多くの維持管理項目に取り組み
- ・地域植生に配慮し多様な植種を導入、緑化率20%

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄