

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	GLP岡山総社 II	敷地面積	33,062 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	岡山県総社市長良4-1	建築面積	16,348 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2018年8月20日
用途地域	指定なし	延床面積	78,073 m <sup>2</sup>	作成者	伊藤雅人
建物用途	物流施設	階数	地上5F	不動産評価員番号	ふ-000525-20
竣工年月	2015年10月	構造	RC造、一部SRC造、S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果		指標	
86.3 /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	最大加算	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	加算1	根拠等: 実績値レベル5、目標設定行いモニタリング実施、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)	
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)	
		根拠等: C/S: 299.5 ÷ 1,080 = 0.28	二次エネルギー(*)	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	
		根拠等: 2016/12-2017/11実績による	水道光熱費	299.5 円/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)		
		根拠等: 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	3.0 項目
5.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	172.3 %
		根拠等: 設備容量/契約電力=1,378.02kW/800kW=172.3%		
34.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加算	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		根拠等: 目標設定行い、毎月の検計データにてモニタリング実施	水使用量(目標値)	
6.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	
		根拠等: 評価しない		
0		2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等: 1.2について取り組み	水使用量(計画値)	
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

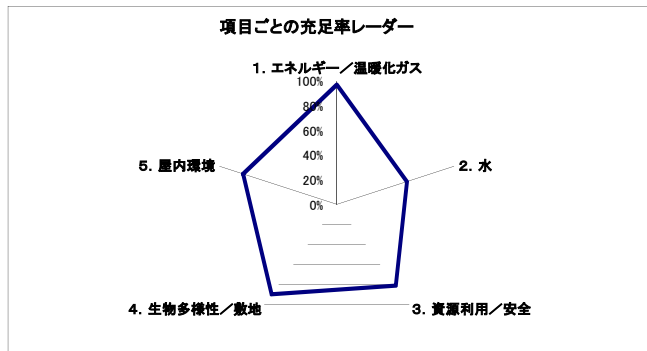
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	根拠等: 2015年9月竣工、新耐震		
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
5.0		根拠等: 基準法に準拠		
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
2.0	5	根拠等: 免震装置を導入		
3.0		3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
1.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	該当なし	
		② 非構造材料	該当なし	
5.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
		3.3 躯体材料の耐用年数		
4.3	5	根拠等: ER耐用年数90年	経過年数+今後の想定耐用年	90 年
3.8		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	3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均	
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
4.0		根拠等: 変電30、発電30、空調15、水槽類20、ポンプ類10	更新年数の平均値	21 年
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
5.0		根拠等: 2,3,4について取り組み	自給率向上の取組数	3 項目
		3.4.3 維持管理		
		根拠等: 1,2,3,4,5,6について取り組み	維持管理に関する取組数	13 ポイント
16.3	20	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	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		
4.2対象外の時は点数を倍		4.1 生物多様性の向上		
0.0	0	根拠等: 1.2.5について取り組み	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
[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		
4.0	5	根拠等: 要措置区域に該当せず		
3.0		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		
5.0		根拠等: JR駅徒歩14分	鉄道駅またはバス停からの距離	15 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	5	根拠等: 1.2.3について取り組み	取組数	3 項目
		4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等: 液状化:地盤改良等、地震動:基礎免震	リスクの合計数	2 種類
18.0	20	合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加算	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		
		根拠等: 質問票に適合		
3.0	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0		5.1.1 自然採光		
		根拠等: 開口率計算	開口率	10.4 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等: 該当なし	昼光利用設備	0 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 開口率1/28.6	自然換気有効開口面積	10.7 m <sup>2</sup>
5.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等: 天井高2.9m、窓あり	天井高	2.9 m以上
12.0	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
- ・約1.4MWの太陽光発電設備
- ・免震装置を導入
- ・維持管理の評価項目に全て取り組み
- ・交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮に関する評価項目に全て取り組み
- ・眺望良好でゆとりあるオフィス空間

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄