

建物概要		評価の段階	
建物名称	GLP大阪	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市住之江区南港南2-4-43	評価の実施日	2019年1月31日
用途地域	準工業地域	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	2004年8月25日	確認日	
直近の大規模改修実施年月		確認者	
敷地面積	45,982 m <sup>2</sup>	不動産評価員番号	
建築面積	26,342 m <sup>2</sup>		
延床面積	155,931 m <sup>2</sup>		
階数	地上7F		
構造	RC造、一部S造		
平均居住人員	人		
年間使用時間	時間/年		

評価結果		S ランク:★★★★		≧ 78	
78.2 /100	合計	★★★★	≧	78	
(得点 / 満点)		★★★★	≧	66	
		★★★	≧	60	
		★★	≧	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	必須項目	指標 (*は参考値)	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	加点1	根拠等 実績値レベル4、目標設定行いモニタリング実施、運用管理体制構築	一次エネルギー(目標値)	
19.0	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: 671.9/1,080=0.622	二次エネルギー(*)	
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	
		根拠等 2017/9-2018/8実績による	水道光熱費	671.9 円/m <sup>2</sup> ・年
2.0	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	2.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等 該当なし	利用率	0.0 %
29.0	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	根拠等 目標設定行いモニタリング実施、運用管理体制構築	水使用量(目標値)	
3.0	10	2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等 評価しない	水使用量(計画値)	
3.0	10	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等 1.2について取り組み		
3.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等 評価しない		
3.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

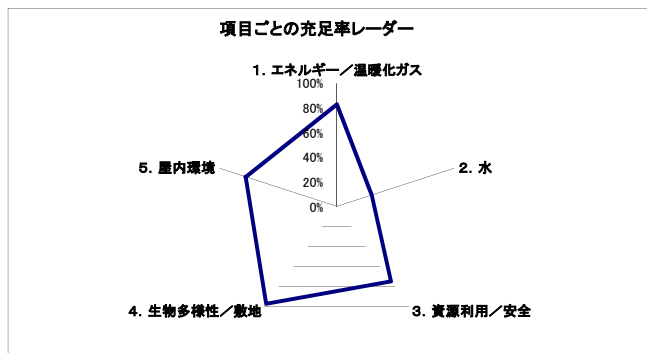
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目 : 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	3.1 高耐震・免震等		
3.0		根拠等 2004年竣工、新耐震	なし	
		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 基準法に準拠		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		根拠等 建物全体に免震を導入		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
1.0		① 躯体材料	該当なし	
		② 非構造材料	該当なし	
4.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
		根拠等 評価しない		
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 ERI耐用年数65年	経過年数+今後の想定耐用年	65 年
4.0	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	23 年
		根拠等 変電室30、発電25、空調15、水糟類25、ポンプ類20		
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	2 項目
		根拠等 1.3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 1.2,3,4,5,6について取り組み		
15.0	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	4.1 生物多様性の向上		
		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		根拠等 1.2,3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
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 要措置区域に該当せず	なし	
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性		
4.5	5	4.3.1 公共交通機関の接近性		
5.0		根拠等 ニュートラム駅徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		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
4.0		根拠等 1.2について取り組み		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 該当リスク:地震動、対策:免震の導入	リスクの合計数	1 種類
19.5	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		
		根拠等 相対湿度と二酸化炭素に基準外の面所があるが、加湿器の設置、空調調整等により常態化を回避	なし	
3.7	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
4.0		5.1.1 自然採光	開口率	18.9 %
		根拠等 開口率計算		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等 該当なし		
3.0	5	5.2 自然換気性能		
		根拠等 自然換気有効開口(ガラリ)あり	自然換気有効開口面積	
5.0	5	5.3 眺望・視環境		
		根拠等 天井高3.1m、窓あり	天井高	2.9 m以上
11.7	15	合計		



**環境性能の特徴**

- ・免震構造を導入
- ・多くの維持管理評価項目に取り組み
- ・在来種を含む多様な樹種を導入
- ・ニュートラム駅徒歩5分の交通利便性
- ・自然災害リスク少なく、かつ対応済
- ・オフィスの眺望・視環境良好

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄