

建物概要		評価項目		評価結果	
建物名称	GLP 早島 II	敷地面積	14,676 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	岡山県都窪郡早島町大字早島4507-29、30、39、40	建築面積	4,871 m ²	評価の実施日	2021年11月15日
用途地域	市街化調整区域	延床面積	14,517 m ²	作成者	宮川 勉
建物用途	物流施設	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-000981-26
竣工年月	2007年11月	構造	RC造、一部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		S ランク:★★★★		78	
71.9	/100	★★★★☆		66	
(得点)	(満点)	★★★★		60	
ポイント是小数点第1位までの表示とする		★★★★		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		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	一次エネルギー(目標値)	
1.0	1	省エネルギー基準クリア、目標設定しモニタリング実施、運用管理体制構築、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)	
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	
		根拠等 C/S=295.2/1,080=0.27	CO2排出量(*)	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	295.2 円/m ² ・年
		根拠等 2020年6月~2021年5月実績による。		
1.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	1.0 項目
		根拠等 省エネ計算対象外の倉庫エリア等		
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	
		根拠等 該当なし		
30.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	
4.0	10	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	
		根拠等 目標設定しモニタリング実施、運用管理体制構築		
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等 11について取組み		
0	0	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等 評価しない		
4.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

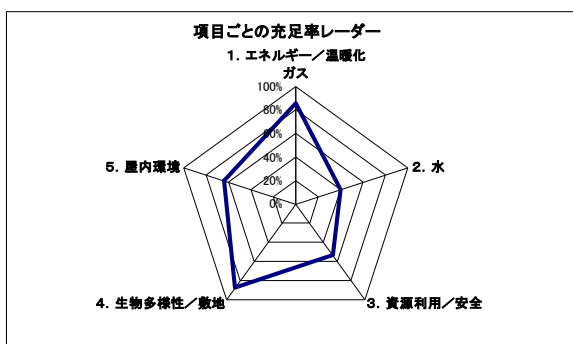
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等 建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 該当なし		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する	
3.0		3.2.1 再生材利用率		
1.0		① 躯体材料	リサイクル材品目数(非構造物材)	0 品目
		② 非構造物材料		
		根拠等 該当なし		
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制		
		根拠等 評価しない		
2.7	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	
3.8		根拠等 建築基準法に準拠		
1.0		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	21 年
		根拠等 4.1.3.4.2.3.4.3の平均		
1.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	21 年
		根拠等 変換機25年、空調15年、水槽(屋外)25年、ポンプ20年		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等 該当なし		
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等 1~6について取組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 該当なし		
10.7	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		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	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
		根拠等 自ら導入していない		
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 1.2.3について取組み		
2.5	5	4.3 公共交通機関の接近性		
1.0		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	分圏内
		根拠等 UR山陽本線中庄駅徒歩約25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について取組み		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	0 種類
		根拠等 該当リスク:なし		
17.5	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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
1.7	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
1.0		5.1.1 自然採光	開口率	6.7 %
		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		
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	1.9 m ²
		根拠等 開口率1/29.7		
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		
9.7	15	合計		



環境性能の特徴

- ・山陽自動車道最寄ICより5km圏内。
- ・多様な樹種の導入等、生物多様性の向上に取り組んでいる。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄