

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	GLP東京II	敷地面積	31,999 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都江東区新砂3丁目4番11	建築面積	19,687 m ²	評価の実施日	2018年8月20日
用途地域	準工業地域、準防火地域	延床面積	102,990 m ²	作成者	伊藤雅人
建物用途	物流施設	階数	地上7F	不動産評価員番号	ふ-000525-20
竣工年月	2006年4月	構造	RC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	
78.5 / 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 BEI0.78、目標設定を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)	
15.0	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 BEI=0.78	二次エネルギー(*)	
			CO2排出量(*)	
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	水道光熱費	1,134.8 円/m ² ・年
		根拠等 2017/3-2018/2実績による		
4.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	4.0 項目
		根拠等 1,2,5,11について取り組み		
5.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	33.9 %
		根拠等 設備容量/契約電力=7805kW/2300kW=33.9%		
27.0	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 目標設定を行い、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 1,2について取り組み		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
	0	2.3 水使用量(実績値)		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

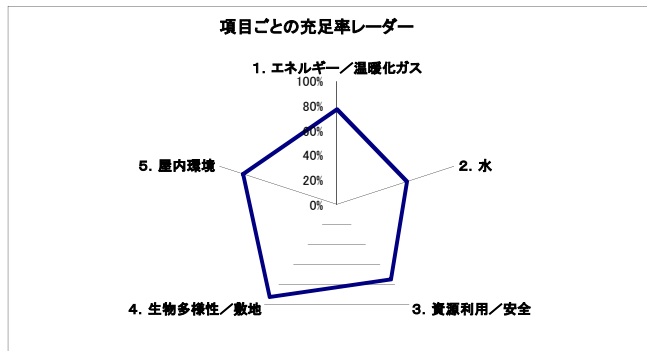
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目 : 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
5.0	5	根拠等 2006年4月竣工、新耐震	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 基準法に準拠		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 基礎免震を採用		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	該当なし	
		② 非構造材料	該当なし	
		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	57 年
		根拠等 ER耐用年数57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	
		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25、発電25、空調15、水槽類30、ポンプ類20		
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	3 項目
		根拠等 1,3,4について取り組み		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	10 ポイント
		根拠等 1,2,3,4,5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		
		根拠等 自ら導入していない	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	5 ポイント
		根拠等 1,2,3,4,5について取り組み		
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		
4.5	5	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	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等 地下鉄駅徒歩8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	2 種類
		根拠等 液状化:杭工事等による基礎強化、地震動:基礎免震		
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		
		根拠等 温度、相対湿度と二酸化炭素について基準外の箇所があるが、加湿器の設置、空調機の調整等により常態化を回避	なし	
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	
		5.1.1 自然採光	開口率	12.7 %
		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	40.5 m ²
		根拠等 開口率1/16.2		
5.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.9 m以上
		根拠等 天井高3m、窓あり		
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0.8MWの太陽光発電導入
- ・基礎免震を採用
- ・生物多様性向上の評価項目に全て取り組み

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄