

建物概要		評価の段階	
建物名称	GLP神戸西	敷地面積	21,000 m ²
建設地	兵庫県神戸市西区見津が丘7丁目1番1	建築面積	9,774 m ²
用途地域	準工業地域	延床面積	36,436 m ²
建物用途	物流施設	階数	地上4F
竣工年月	2015年1月	構造	S造
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人
		年間使用時間	時間/年
		評価の実施日	2018年1月26日
		作成者	伊藤雅人
		不動産評価員番号	ふ-000525-20
		確認日	
		確認者	
		不動産評価員番号	

評価結果		指標	
82.7 / 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		:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
1.0	加算1	根拠等:省エネ基準クリア、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り組み	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)	101.7 MJ/m ² ・年
		根拠等:BEI:0.42	二次エネルギー(*)	10.4 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出	CO2排出量(*)	5.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.531として算出	水道光熱費	595.3 円/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		
		根拠等:2016/3-2017/2実績による		
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	3.0 項目
		根拠等:1,2,5について取り組み		
5.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	147.9 %
		根拠等:設備容量/契約電力=784kW/530kW=147.9%		
34.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算	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		
	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)	
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	水使用量(計画値)	
	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
	10	2.3 水使用量(実績値)		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

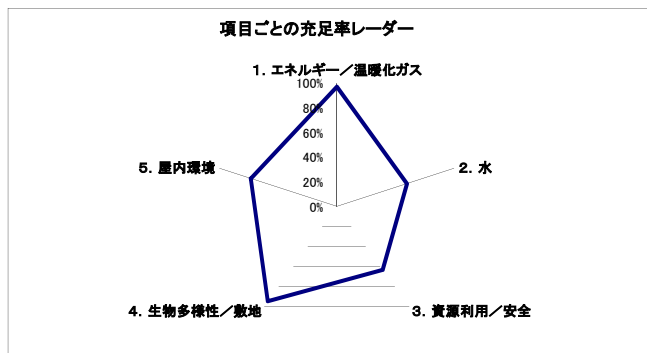
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等:2015年1月竣工、新耐震	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等:基準法に準拠		
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等:		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料		
		② 非構造材料		
		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	
		根拠等:		
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	52 年
		根拠等:ER耐用年数52年		
3.7	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	20 年
		根拠等:変圧機25、空調機16、ポンプ類20		
		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:太陽光発電の導入		
		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		
12.7	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		: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	3 ポイント
		根拠等:1,2,3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		
4.0	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	3 分圏内
		根拠等:神姫バス「神戸複合産業団地東」停留所徒歩2分		
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	取組数	1 項目
		根拠等:1,1について取り組み		
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		
19.0	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		: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	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	
3.0		5.1.1 自然採光	開口率	13.0 %
		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
		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	5.6 m ²
		根拠等:開口率1/24.2		
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
- ・BEI: 0.42
- ・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
- ・自然災害リスクの該当なし

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄