



# GLPのLEED認証の取組みご紹介

グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社  
事業開発部 坂本哲朗

---

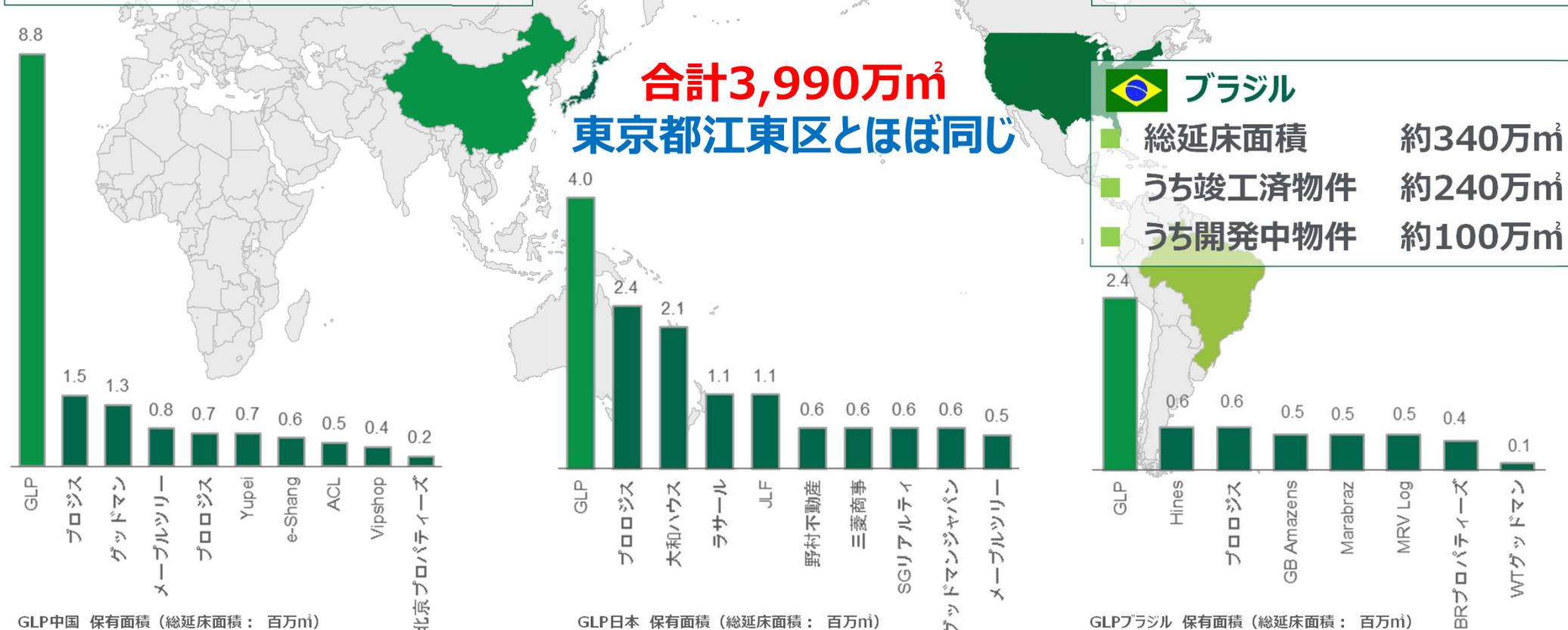
# GLPとは？

物流施設に特化し、不動産開発・運営を行うデベロッパー



- 設 立 : 2009年3月
- 上 場 : 2010年10月 シンガポール証券取引所メインボード (SGX)
- 株 主 : 筆頭株主 シンガポール政府投資公社 (GIC)
- 資産総額 : 約2兆3,000億円 (2014年12月末時点)
- 従業員数 : 全社730名 (2014年3月時点)

# 事業展開とマーケットシェア



GLP中国 保有面積 (総延床面積: 百万m<sup>2</sup>)

GLP日本 保有面積 (総延床面積: 百万m<sup>2</sup>)

GLPブラジル 保有面積 (総延床面積: 百万m<sup>2</sup>)

出所: 2014年12月31日時点の各社のウェブサイト、複数のニュースソース、CBREの推測値をベースにGLPIにより計算

# LEED認証取得の背景

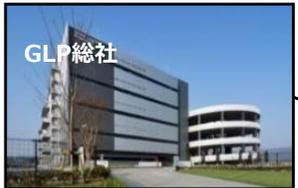
- マーケットリーダーとして競合他社との差別化
- 東日本大震災の教訓 = BCP+環境配慮

GLP三郷Ⅲ

・2013年5月竣工



# GLPのBCPと環境への取り組み



全国合計 90棟(約470万㎡) 国内シェア約26%

免震構造 18棟(約184万㎡) 国内シェア約43%

LEED認証 4棟(約 36万㎡) 国内シェア約74%



2013年10月日本の物流施設で初めて  
LEED Platinum認証を取得



- 開発物件
- 竣工物件



# 日本のLEED認証の現況

## 日本におけるLEED認証取得状況

	日本全体		内 物流施設			内 GLP物流施設			
	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)	割合	件数	面積 (㎡)	割合	
登録件数	<b>134</b>	<b>1,811,281</b>	<b>6</b>	<b>508,753</b>	<b>28%</b>	<b>4</b>	<b>359,043</b>	<b>71%</b>	
認証件数	62	765,008	2	209,836	27%	1	77,695	-	
内	Platinum	8	152,015	1	77,695	51%	1	77,695	-
	Gold	36	555,130	1	132,141	24%	3	281,347	-
	Silver	7	35,129	0	0	0%	0	0	-
	Certified	11	22,733	0	0	0%	0	0	-

出所：2015年3月4日付 USGBC Public LEED Project DirectoryよりGLPにて集計。

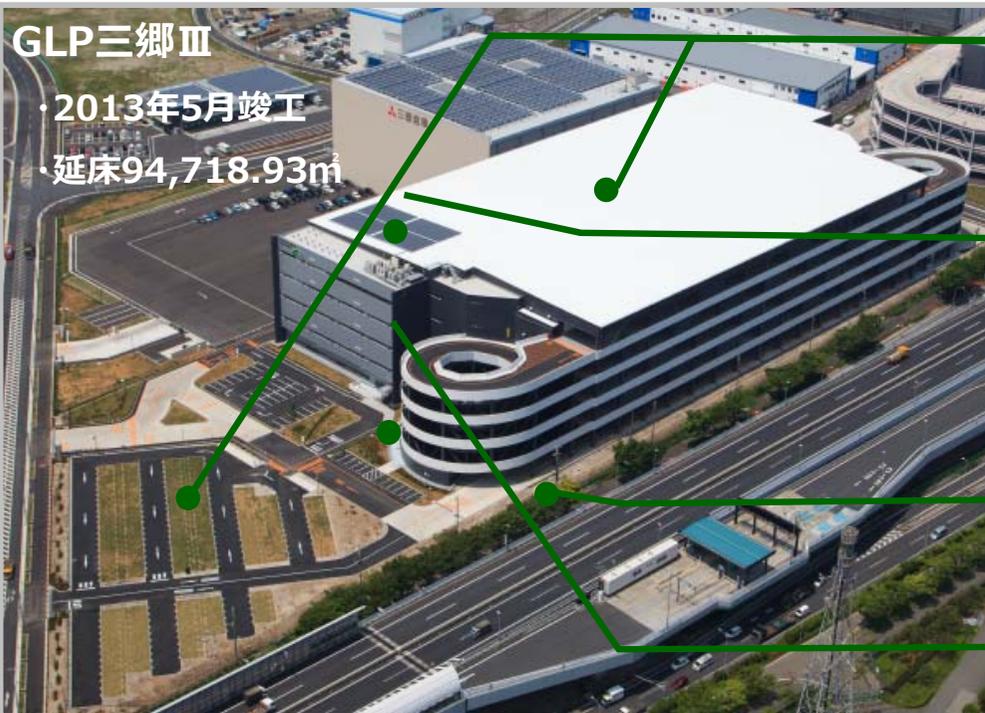
## GLPのLEED認証登録面積

日本全体の約20%（日本の物流施設の約71%）

# GLP三郷Ⅲ + LEED Platinum

## GLP三郷Ⅲ

- ・2013年5月竣工
- ・延床94,718.93㎡



### ヒートアイランド対策

1. 高反射屋根材採用
2. 駐車場緑化（一部）

### 省エネ対策

1. 全館LED採用
2. 太陽光発電（建物全体の1%）
3. 高断熱屋根材・壁材採用

### 節水対策

1. 節水トイレ・蛇口採用 + 雨水利用
2. 灌水不要の植栽計画

### CO<sub>2</sub>削減対策

1. 駐輪場整備 + シャワー・更衣室設置
2. 低燃費車優先駐車場設置

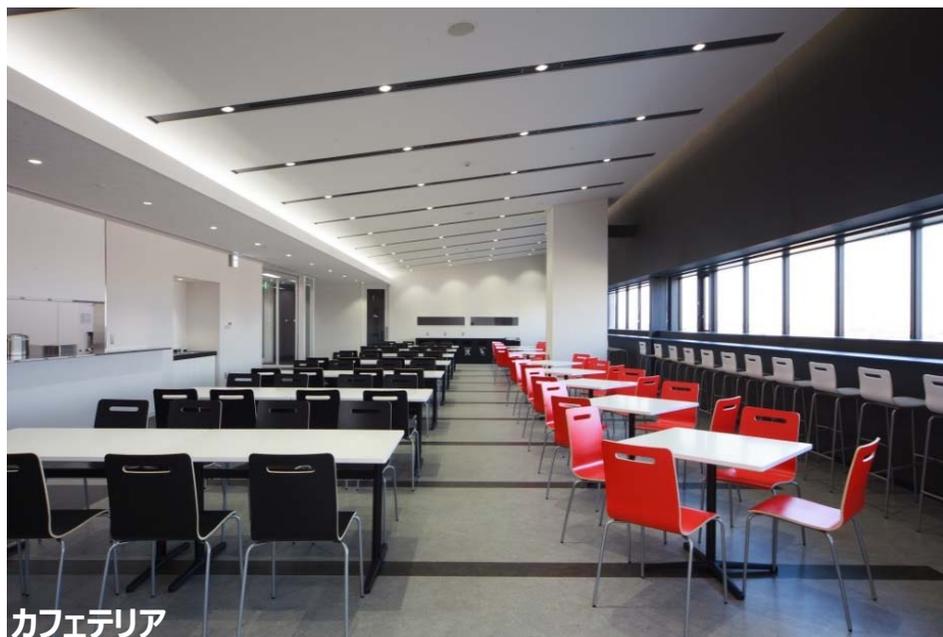
### 革新的デザイン

1. 免震工法（GLPパイルキャップ工法）
2. 持続可能な素材の利用



※'LEED®' and related logo is a trademark owned by the U.S. Green Building Council® and is used with permission.

# GLP三郷Ⅲ 建物内の様子



# LEED認証取得による効果①



省エネ効果

LED照明

**-46.73%**  
蛍光灯との比較



断熱効果

高反射屋根材 & 高断熱壁材

**-6~12°C**  
外気温との比較



節水効果

雨水利用 & 節水便器

**-79.92%**

# LEED認証取得による効果②A

- パタゴニア日本支社様が日本初LEED認証物流施設の第一号テナント
- 今後の日本のサプライチェーンの環境配慮へのロールモデルへ

<p>配送センター ネバタ州リノ 2007年 LEED Gold</p>		
<p>配送センター 埼玉県三郷市 2013年 LEED Platinum</p>		
<p>京都ストア 京都府京都市 2014年 LEED Gold</p>		



# LEED認証取得による効果②B



- LEED認証取得が入居の決め手となる事例
- LEED認証に共感、取得をご依頼の事例



GLP三郷Ⅲ (LEED Platinum取得)

・2013年5月竣工



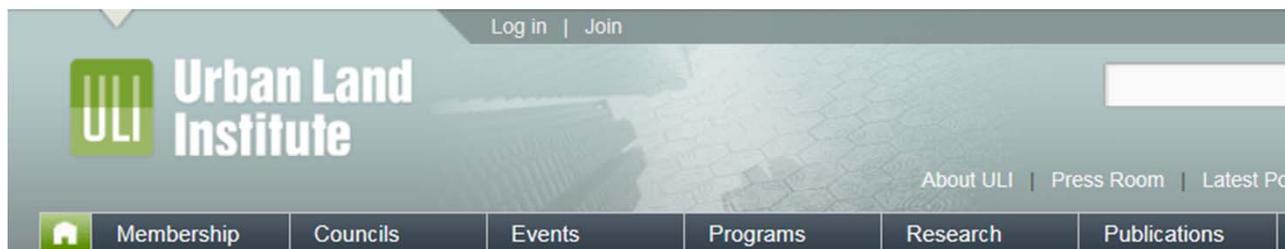
GLP綾瀬 (LEED Gold取得予定)

・2015年4月竣工予定



# LEED認証取得による効果③

## 2014 ULI Global Awards for Excellenceを受賞



Home > Latest Posts > Awards & Competitions > GLP Misato III – 2014 Global Awards for Excellence Winner



### GLP Misato III – 2014 Global Awards for Excellence Winner

Posted on October 21, 2014 by Daniel Lobo



Credit: Global Logistic Properties

#### About GLP Misato III

**Location:** Misato City, Japan  
**Developer:** Global Logistic Properties  
**Designer:** Global Logistic Properties, et al  
**Size:** 9.612 acres

GLP Misato III, completed in May 2013, is a state of the art logistics facility in Greater Tokyo located within the Saitama Prefecture, Japan. The five story facility with a total floor area of 94,718 square meters, is equipped with dual ramps allowing service vehicles to drive up to each floor demonstrating the effectiveness of land use in a country where land is limited. Business continuity and environmental awareness is a key feature for GLP Misato III. The property is equipped with seismic isolators that absorb 75 percent of all shock caused by earthquakes. Property's amenities include

backup generators, emergency sewage systems, showers and cafeteria ensuring customer's business continuity in case of natural disasters, while also creating a comfortable working environment.

The facility was the first logistics facility in Japan to be awarded LEED Platinum and is equipped with LED lighting, solar panels, green parking spaces, and other factors that reduce energy consumption. Given these appealing qualities, GLP Misato III leased up very quickly with premium rents and is today 100 percent leased to eight customers, including Patagonia, an outdoor apparel manufacturer that is extremely environmentally conscious. GLP Misato III sets the stage for the future of the Japanese logistic market.

「GLP三郷Ⅲは、日本での将来の物流マーケットの土台を作った。同施設は、革新的な手法を用いることによって質の高い環境配慮と堅実な財務リターンが達成できる良い例となった。」



Ms. Leanne Lachman (ULI審査員議長)

- ・全世界約200件のエントリーで13件が受賞。
- ・グッドデザイン、リーダーシップ、地域貢献度、イノベーション、環境保全、社会ニーズ対応、財政的成功が高評価。
- ・物流施設単体としては、1979年に同賞が始まって以来世界で初めての受賞。
- ・日本では過去「丸ビル」、「六本木ヒルズ」、「東京ミッドタウン」等が受賞。

# LEED認証の普及の課題



・現在起きている建設コストの上昇、またそれに伴う賃料上昇で、LEED認証取得費用や対策費用が削減対象になり易い。

・LEED v4で必須項目となったEQp2 喫煙制御 (Environmental Tobacco Smoke Control)は物流施設においては致命的。

・LEED認証取得施設に入居するメリットをできる限り定量化（環境・経済・社会）し、テナントを説得することが賃貸物件開発での成功のポイント。

・まだまだ日本企業の間でLEEDの認知度は低く、主にアメリカやヨーロッパに本社のある日本の子会社を中心にLEED認証取得や物件選定が進んでいる。荷主の本社やステークホルダー側からの後押しがあると普及し易い。