

建物概要		敷地面積		12,096 m ²		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	伊勢丹新宿本店	建築面積	10,750 m ²	評価の実施日	2016年2月23日		運用段階評価	2016年2月23日	
建設地	東京都新宿区新宿3-14-1	延床面積	100,376 m ²	作成者	伊藤 雅人		不動産評価員番号	ふ-000525-20	
用途地域	商業地域、防火地域	階数	地下3階地上8階	確認日			確認者		
建物用途	デパート、飲食店舗	構造	SRC	確認日			確認者		
竣工年月	1993年1月	常勤者・求場者	8093, 69248 人	確認者			不動産評価員番号		
竣工の大規模改修実施年月	2008年耐震工事	年間使用日数	360 日/年	不動産評価員番号					

評価結果		S ランク: ★★★★★ ≥		78	
78.2 /100	合計	A ランク: ★★★★★ ≥	66		
(得点 / 満点)		B+ランク: ★★★ ≥	60		
		B ランク: ★★ ≥	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	指標 (*は参考値)	評価値
適合		必須項目	
1.0	1	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	
16.0	25	根拠等 実績値レベル3、目標設定し、グループ環境委員会の下、各店舗がエネルギー削減対策を毎年検討し、取組先、テナントと共同	一次エネルギー(目標値) 3,866 MJ/m ² ・年
1.1 使用・排出原単位(計算値)			
3.0	5	根拠等 C/S=実績値/統計平均値(面積按分)=3905.4/4212=0.93	一次エネルギー(計画値) 3,905.4 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー=-一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*) 400.1 kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.525として算出	CO2排出量(*) 210.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
1.2 使用・排出原単位(実績値)			
3.0	5	根拠等 2014年度実績値、用途毎基準境界値の面積按分結果と対比	一次エネルギー(実績値) 3,905.4 MJ/m ² ・年
		二次エネルギー=-一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*) 400.1 kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.525として算出	CO2排出量(*) 210.1 kg-CO ₂ /m ² ・年
1.3 自然エネルギー			
23.0	36	根拠等 利用率1%未満	利用率 0.1 %
合計			

2. 水

評価	最大加点	指標	評価値
適合		必須項目	
5.0	5	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値) 2,042.2 L/m ² ・年
		根拠等 目標設定しグループ環境委員会の下各店舗が節水対策を取組	
2.1 水使用量(計算値)			
4.0	5	根拠等 算定シート、デパート1,170L/㎡、飲食16932L/㎡、全体1,904L/㎡	水使用量(計画値) 1,904.0 L/m ² ・年
2.2 水使用量(実績値)			
9.0	10	根拠等 2014年度実績値、用途毎基準境界値の面積按分結果と対比	水使用量(実績値) 2,042.2 L/m ² ・年
合計			

3. 資源利用/安全

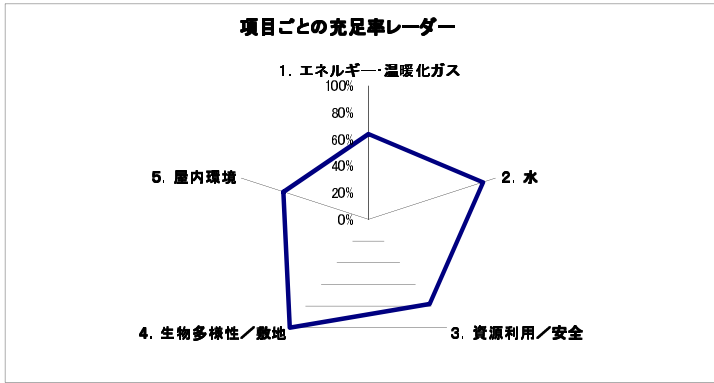
評価	最大加点	指標	評価値
適合		必須項目	
3.0	5	新耐震基準への適合またはIs値、If値	
		根拠等 耐震改修、平成7年建設省告示第2089号に対応	なし
3.1 高耐震・免震等			
3.0		①と②の点数の高い方で評価	
3.0		① 耐震性 建築基準法に準拠	
3.0		② 免震・制振機能 該当なし	
3.2 再生材利用・廃棄物処理負荷抑制			
7.0	10	再生材利用(最大5点、①と②の平均)、廃棄物抑制(最大5点)を加算する	
3.0		① 躯体材料 該当なし	
1.0		② 非構造材料 該当なし	
5.0		廃棄物処理負荷抑制 1~8,10,11について取り組み	リサイクル材目数(非構造材) 0 品目 10 ポイント
3.3 躯体材料の耐用年数			
4.8	5	根拠等 本館レベル5(82年建築を実現)、メンズ館レベル3、面積按分	経過年数+今後の想定耐用年 92 年
4.4		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 ①、②、③の平均値で評価	
5.0		① 主要設備機器 受変30,発電30,ポンプ20,冷凍20,空調20,水槽類30,ポンプ類20年	更新年数の平均値 24 年
5.0		② 設備(電力等) 1-4について取り組み	自給率向上の取組数 4 ポイント
5.0		③ 維持管理 1-6について取り組み	維持管理に関する取組数 12 ポイント
合計			

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加点	指標	評価値
適合		必須項目	
10.0	5	特定外来生物・未判定外来生物・要注意外来生物を使用しない	
		根拠等 自ら導入していない	なし
4.1 生物多様性の向上			
5.0	5	根拠等 1,2,3,5について取り組み	②取組表による場合のポイント 4 ポイント
4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
5.0	5	根拠等 要措置区域に該当せず	なし
4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	根拠等 地下鉄駅直結	なし
4.4 自然災害リスク対策			
20.0	20	根拠等 地震動・耐震化工事の実施	リスクの合計数 1 種類
合計			

5. 屋内環境

評価	最大加点	指標	評価値
適合		必須項目	
1.7	4	建築物衛生管理の準拠または質問票への適合	
		根拠等 一部不適合については換気等により常態化を回避	なし
5.1 昼光利用 ①の点数×2/3+②の点数×1/3			
1.0		① 自然採光 開口率5%未満	開口率 0.0 %
3.0		② 昼光利用設備 該当なし	昼光利用設備 0 種類
5.2 自然換気性能			
3.0	4	根拠等 屋上に屋外テラスあり	
5.3 眺望・視環境			
2.0	2	根拠等 天井高3m以上、窓設置	天井高 3.2 m以上
合計			



環境性能の特徴

- ・グループ環境委員会の下、各店舗がエネルギー削減対策を毎年検討し、取組先、テナントと共同で省エネ・節水に取り組み
- ・非常用発電に重油とガスを併用し、兆時間のエネルギー自立を実現
- ・築82年の本館を計画的に維持管理
- ・屋上テラス「アイ・ガーデン」に在来種を含む多様な植種を採用し、自然に親しめる環境を確保

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

伊勢丹新宿本店