

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	三越銀座店	5,429	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区銀座4-6-16	5,146	m ²	評価の実施日	2016年2月23日
用途地域	商業地域、防火地域	71,236	m ²	作成者	伊藤 雅人
建物用途	デパート・飲食店舗	階数	地下6階地上13階	不動産評価員番号	ふ-000525-20
竣工年月	1930年	構造	SRC	確認日	
竣工の大規模改修実施年月	2008年耐震工事	常勤者・求場者	2497, 56389	確認者	
		年間使用日数	360	不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★★		78
83.2	/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		B+ランク:★★★		50
		B ランク:★★		

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	
18.0	25	根拠等 実績値レベル4、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) 3,724 MJ/m ² ・年
1.1 使用・排出原単位(計算値)			
4.0	5	根拠等 C/S=2014年度実績値3761.7/統計平均値(面積按分)4484=0.84	一次エネルギー(計画値) 3,761.7 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(*) 385.4 kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出計数0.525として算出	CO2排出量(*) 202.3 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) 3,761.7 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(*) 385.4 kWh/m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出計数0.525として算出	CO2排出量(*) 202.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
1.3 自然エネルギー			
26.0	36	根拠等 太陽光発電 利用率1%未満	利用率 0.2 %
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) 1,521.7 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取組	
2.1 水使用量(計算値)			
5.0	5	根拠等 算定シート、デパート773L/m ² 、飲食1,253L/m ² 、全体1,435L/m ²	水使用量(計画値) 1,435.0 L/m ² ・年
2.2 水使用量(実績値)			
10.0	10	根拠等 2014年度実績、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) 1,521.7 L/m ² ・年
合計			

3. 資源利用/安全

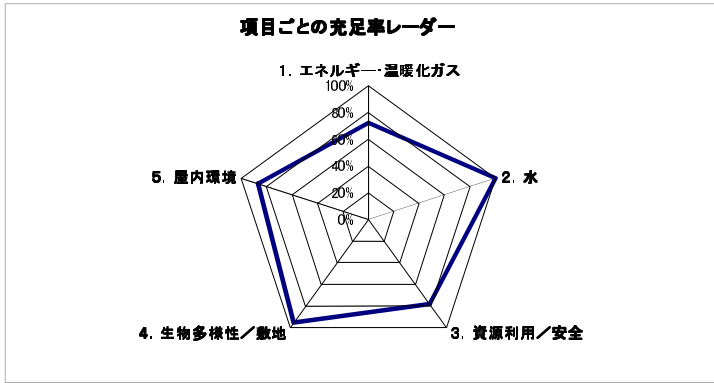
評価	最大加点	指標	評価値
適合		必須項目	
3.5	5	新耐震基準への適合またはIs値、If値	
		根拠等 新耐震及び耐震改修、Is値0.6以上	なし
3.1 高耐震・免震等			
3.5		①と②の点数の高い方で評価	
3.5		① 耐震性 新館について25%増	
		② 免震・制振機能 新館について制振導入	
3.2 再生材利用・廃棄物処理負荷抑制			
8.0	10	再生材利用(最大5点、①と②の平均)、廃棄物抑制(最大5点)を加算する	
5.0		① 躯体材料 高炉セメント採用	
1.0		② 非構造材料 該当なし	リサイクル材目数(非構造材) 0 品目
5.0		廃棄物処理負荷抑制 1~8,10,11について取り組み	10 ポイント
3.3 躯体材料の耐用年数			
3.9	5	根拠等 本館レベル5(築85年、10年の修繕計画)、新館レベル3	経過年数+今後の想定耐用年 95 年
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			
4.1	5	①、②、③の平均値で評価	
4.3		① 主要設備機器 受変電30、発電30、冷凍15、空調20、水槽類30、ポンプ類20年	更新年数の平均値 24 年
4.0		② 設備(電力等) 1,3,4について取り組み	自給率向上の取組数 3 ポイント
4.0		③ 維持管理 1-5について取り組み	維持管理に関する取組数 10 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	10	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			
10.0	10	根拠等 1-5について取り組み	②取組表による場合のポイント 5 ポイント
4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	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			
4.0	5	根拠等 地震動:新耐震、制振導入、液状化、地盤強化	リスクの合計数 2 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	
3.7	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調整等により常態化を回避	なし
5.1 昼光利用			
4.0		①の点数×2/3+②の点数×1/3	
3.0		① 自然採光 開口率10%以上、屋上に屋外テラスあり	開口率 16.4 %
		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 3.0 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、テナントと共同して省エネ・節水に取り組み
- ・躯体材料に再生材(高炉セメント)採用
- ・築85年の本館を耐震改修し計画的に維持管理、新館には制振導入
- ・屋上テラス「銀座テラス」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
- ・自然採光開口率を確保し明るい店舗空間を実現

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

三越銀座店