

建物概要		敷地面積		13,023 m ²		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	三越日本橋本店	建設地	東京都中央区日本橋室町1-4-1	建築面積	12,345 m ²	評価の実施日	2016年2月23日	作成者	伊藤 雅人
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	107,992 m ²	階数	地下4階地上14階	不動産評価員番号	ふ-000525-20	確認日	
建物用途	デパート・飲食店舗	構造	S、RC	常勤者・求場者	4547, 38607 人	確認者		不動産評価員番号	
竣工年月	1914年	年間使用日数	360 日/年						
竣工の大規模改修実施年月	2008年(免震化)								

評価結果		S ランク:★★★★★		≧		78		
78.1	/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	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合		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	一次エネルギー(目標値)	3,720 MJ/m ² ・年
1.0	1	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		
15.0	25	1.1 使用・排出単位数(計算値)	一次エネルギー(計画値)	3,757.7 MJ/m ² ・年
		根拠等 2014年度実績値、用途毎統計平均値の面積按分結果と対比	二次エネルギー(*)	385.0 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(*)	202.1 kg-CO ₂ /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		
3.0	5	1.2 使用・排出単位数(実績値)	一次エネルギー(実績値)	3,757.7 MJ/m ² ・年
		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	二次エネルギー(*)	385.0 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(*)	202.1 kg-CO ₂ /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		
3.0	5	1.3 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等 自然エネルギーなし		
22.0	36	合計		

2. 水

評価	最大加点	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	水使用量(目標値)	2,330.3 L/m ² ・年
5.0	5	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		
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	1,191.0 L/m ² ・年
		根拠等 算定シート、デパート620L/m ² 、飲食19.985L/m ² 、全体1.191L/m ²		
4.0	5	2.2 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	2,330.3 L/m ² ・年
		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		
9.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

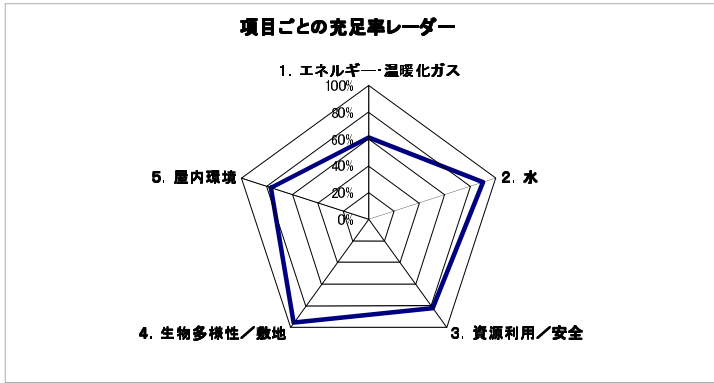
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
4.3	5	根拠等 免震工法により耐震改修	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等 ①と②の点数の高い方で評価		
4.3		① 耐震性 建築基準法に準拠		
		② 免震・制振機能 本館に免震装置導入(本館・新館の面積比で按分)		
7.0	10	3.2 再生材利用・廃棄物処理負荷抑制 再生材利用(最大5点、①と②の平均)、廃棄物抑制(最大5点)を加算する		
3.0		① 躯体材料 該当なし		
1.0		② 非構造材料 該当なし	リサイクル材目数(非構造材)	0 品目
5.0		廃棄物処理負荷抑制 1~8.10.11について取り組み		10 ポイント
4.3	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	111 年
		根拠等 本館レベル5(101年維持)、本館・新館の面積比で按分		
4.8	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 ①、②、③の平均値で評価	更新年数の平均値	24 年
4.5		① 主要設備機器 受変電30、発電30、冷凍17.5、空調20、水糟30、ポンプ17.5年	自給率向上の取組数	4 ポイント
5.0		② 設備(電力等) 1.2.3.5について取り組み	維持管理に関する取組数	13 ポイント
5.0		③ 維持管理 1-7について取り組み		
20.4	25	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		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		
10.0	5	根拠等 自ら導入していない	なし	
10.0	5	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 [1.2.5]について取り組み		
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等 [対策不要は対象外]		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
		根拠等 地下鉄駅直結		
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 地震動・液状化・免震、支持層に建物基礎が届く		
19.0	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		建築物衛生管理の準拠または質問票への適合		
2.7	4	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		
2.0		5.1 昼光利用 ①の点数×2/3+②の点数×1/3	開口率	7.2 %
4.0		① 自然採光 デパート開口率7.2%	昼光利用設備	1 種類
		② 昼光利用設備 連絡通路にトップライトあり		
3.0	4	5.2 自然換気性能		
		根拠等 屋上に屋外テラス「チェルシーガーデン」あり		
2.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	3.0 m以上
		根拠等 天井高3m以上、窓設置		
7.7	10	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
- ・築101年の本館を免震工法により耐震改修し計画的に維持管理
- ・維持管理で評価される取組みの全てに対応、コジェネレーション導入により非常時の電源も強化
- ・屋上テラス「チェルシーガーデン」に多様な植種を採用し、自然に親しめる環境を確保
- ・トップライトの導入(連絡通路)等により、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

三越日本橋本店