

建物概要		評価の段階	
建物名称	イオン板橋ショッピングセンター	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都板橋区徳丸2-6-1	評価の実施日	2018年1月26日
用途地域	準工業地域	作成者	伊藤 雅人
建物用途	スーパー	不動産評価員番号	ふ-000525-20
竣工年月	2000年5月	構造	S造
直近の大規模改修実施年月	なし	階数	地上7F、地下1F
		延床面積	50,226 m <sup>2</sup>
		建築面積	16,788 m <sup>2</sup>
		敷地面積	29,931 m <sup>2</sup>
		構造	S造
		常勤者・来場者	1500-25000 人
		年間使用日数	365 日/年
		確認者	不動産評価員番号

評価結果		S ランク:★★★★		≧		78	
81.3	/100	合計	★★★★	≧			66
(得点 / 満点)			★★★★	≧			60
			★★★	≧			50
			★★	≧			

### 1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合		必須項目: 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		
0.0	加算点1	根拠等: 実績値レベル3、目標設定行い毎日検針等によりモニタリング実施、テナントも運用管理体制に加わり共同で改善実施	一次エネルギー(目標値)	2,598 MJ/m <sup>2</sup> ・年
22.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	2,624.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 2016/3-2017/2実績値によるC/S値: 2624.5/3450=0.761	二次エネルギー(*)	268.9 kWh/m <sup>2</sup> ・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(*)	135.8 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出		
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	2,624.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 2016/3-2017/2実績値	二次エネルギー(*)	268.9 kWh/m <sup>2</sup> ・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(*)	135.8 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.505として算出		
		1.3 省エネルギー(仕様評価) 評価しない		
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0 %
		根拠等: 自然エネルギー利用率1%未満		
29.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	1,911.2 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 日常検針の数値を用いてモニタリング実施、運用管理体制構築	水使用量(計画値)	840.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.2 水使用量(仕様評価) 評価しない		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	1,930.5 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 2016/3-2017/2実績値		
8.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

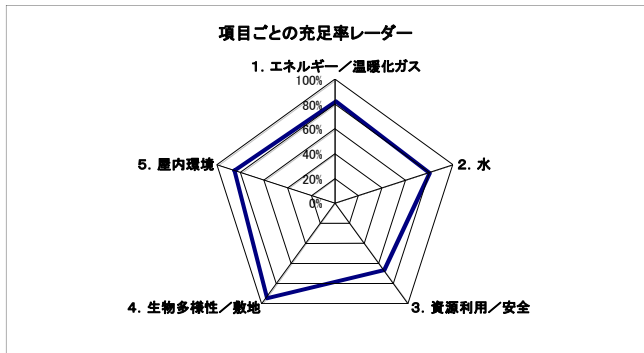
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等: 基準法に準拠		
		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 導入なし		
6.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	導入なし	
		② 非構造材料	導入なし	
		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	0 品目
		根拠等: 1,2,3,4,6,7,10について取組	取組数	7 ポイント
		3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	
		根拠等: 基準法に準拠		
		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	
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	23 年
		根拠等: 変電室30、発電25、冷凍機20、空調15、水糟類25、ポンプ20		
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	5 項目
		根拠等: 1,2,3,4,5について取組		
		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: 1,2,3,4,6,7について取組		
16.7	25	合計		

### 4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 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		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	なし	
		根拠等: 自ら導入していない		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	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について取組		
		4.3 公共交通機関の接近性	なし	
		根拠等: 要措置区域外		
		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	8 分圏内
		根拠等: 東武東上線「東武練馬」駅徒歩1分		
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 評価しない		
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
		根拠等: 斜面災害:擁壁の設置、地震動		
19.0	20	合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 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: 概ね適合(一部温度・相対湿度等の不適合については空調の調節や加湿により常態化を回避)		
3.7	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
4.0		5.1.1 自然採光	開口率	19.1 %
		根拠等: 開口率10%以上、屋外テラスあり		
		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類
		根拠等:		
3.0	4	5.2 自然換気性能		
		根拠等: 屋外テラスあり		
2.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	3.0 m以上
		根拠等: 3.0m以上、窓あり		
8.7	10	合計		



### 環境性能の特徴

- ・電力自給率向上の評価項目に全て取り組み。
- ・多くの維持管理項目に取り組み。
- ・在来種を含む多様な樹種を導入。
- ・駅徒歩1分、公共交通の利便性高い。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄