

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	テラスモール松戸	敷地面積	48,897 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県松戸市	建築面積	30,445 m ²	評価の実施日	2024年1月12日
用途地域	準工業地域、防火地域指定なし	延床面積	67073.24 m ²	作成者	高田千春
建物用途	店舗	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-000483-28
竣工年月	2019年9月25日	構造	SRC造、一部RC造、S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	2,500/18,000 人	確認者	
		年間使用日数	364 日/年	不動産評価員番号	

評価結果		指標	
79.2 /100 (得点 / 満点)	合計	S ランク: ★★★★★	≧ 78
		A ランク: ★★★★★	≧ 66
		B+ランク: ★★★	≧ 60
		B ランク: ★★	≧ 50

1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算	必須項目	指標	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		
1.0	加算1	根拠等: 省エネ基準適合、目標設定、モニタリング実施、テナントを含めた運用管理体制構築	一次エネルギー(目標値)	2,408 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	2,432.3 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2022年度実績値の業態ごとの面積案分による各業態の評価点の平均(店舗スコア表より)	二次エネルギー(*)	249.2 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	114.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	2,432.3 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2022年度実績値<レベル5基準2,990MJ/m ²	二次エネルギー(*)	249.2 kWh/m ² ・年
		・二次エネ=一次エネ÷9.76	CO ₂ 排出量(*)	114.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		・CO ₂ 排出量=二次エネ×排出係数0.457		
0		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		
		根拠等: 容量1%未満	利用率	0.2 %
34.0	35	合計		

2. 水

評価	最大加算	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		
3.5	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	1,402.0 L/m ² ・年
		根拠等: 目標設定、モニタリング実施	水使用量(計画値)	2,131.3 L/m ² ・年
		根拠等: 水計算ソフト結果の各業態面積案分による平均評価点		
0		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	1,416.8 L/m ² ・年
		根拠等: 2022年度実績値<レベル5基準2,042L/m ²		
8.5	10	合計		

3. 資源利用/安全

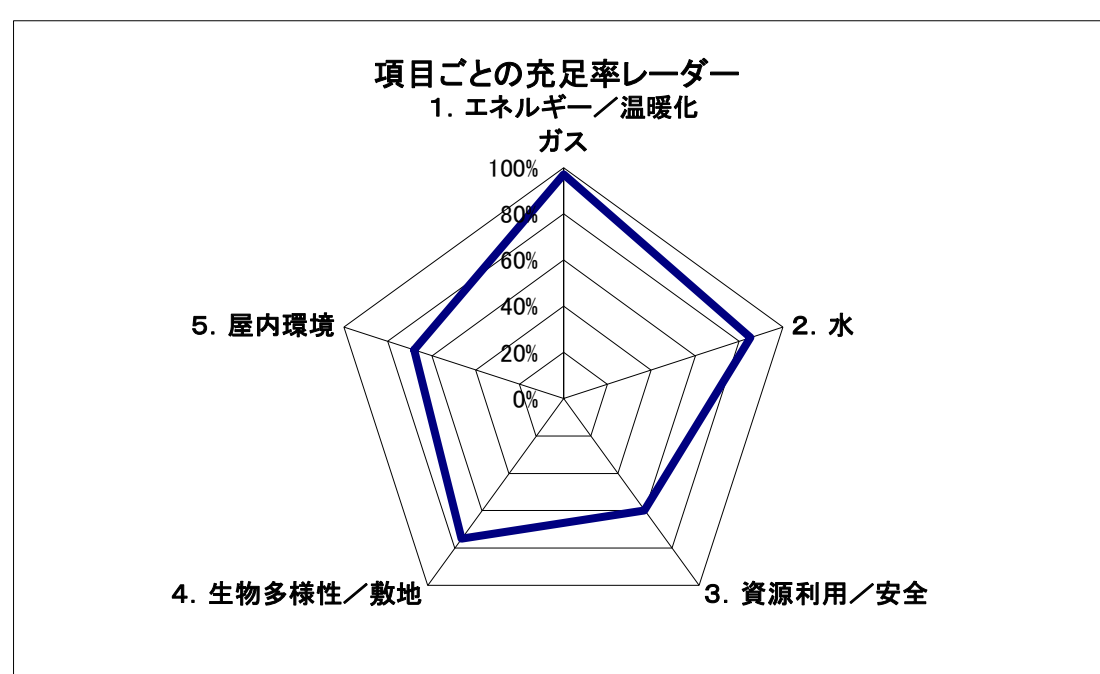
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		根拠等: 新耐震基準に適合		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 建築基準法に準拠		
		根拠等: 導入なし		
6.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0		② 非構造材料	塩ビタイル	
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	取組数	6 ポイント
		根拠等: 取組み: 1)~3)、6)、10)、11)		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	50 年
		根拠等: 建築基準法に準拠	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.9	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/バリアフリー		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	21 年
		根拠等: 主要設備機器の更新間隔の平均		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等: 取組み: 1)		
3.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	6 ポイント
		根拠等: 取組み: 2)、3)、5)、7)		
3.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等: レベル3を満たす		
14.9	25	合計		

4. 生物多様性/敷地

評価	最大加算	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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
		根拠等: 取組み: 5)		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし	
		根拠等: 要措置区域外		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
5.0		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	1 分圏内
		根拠等: 最寄バス停留所(テラスモール松戸北口)		
4.0	5	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	1 種類
		根拠等: *自然災害リスク: 地震動		
		*対策: 特になし		
15.0	20	合計		

5. 屋内環境

評価	最大加算	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		
3.1	4	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
2.7		5.1.1 自然採光	開口率	16.3 %
		根拠等: 業態ごとのレベルの面積案分評価		
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1 種類
		根拠等: 3層吹抜けを利用した明るいアトリウム		
1.8	4	5.2 自然換気性能	*コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。	
		根拠等: 業態ごとのレベルの面積案分評価		
1.8	2	5.3 眺望・視環境	天井高	3.5 m以上
		根拠等: 業態ごとのレベルの面積案分評価		
6.8	10	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギーサービス事業を活用した高効率熱源設備により省エネ性維持
- ・節水器具により高い節水性を維持
- ・建物中心に3層吹抜けのアトリウムテラスにより、明るく開放感のある店内

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄