

建物概要						
建物名称	Luz船橋	敷地面積	5,242.64	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	千葉県船橋市	建築面積	3,873.05	m ²	評価の実施日	2023年8月31日
用途地域	近隣商業地域(防火地域)	延床面積	13,445.41	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	物販店舗、飲食店舗、スーパー	階数	地上5階 地下2階		不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	1998年4月8日	構造	S造・RC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	300・5000	人	確認者	
		年間使用日数	362	日/年	不動産評価員番号	

評価結果						
88.1 /100 合計		★★★★★	S ランク:★★★★★	≧ ≧ ≧ ≧	78	
(得点 / 満点)			A ランク:★★★★★		66	
			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		根拠等	: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	加点 1	根拠等	実績値レベル5、目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築。テナントと共同で省エネに取り組み	一次エネルギー(目標値)	2,113 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)	2,134.3 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=2,134.31/3,754=0.569 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＝二次エネルギー×実排出係数0.464として算出	二次エネルギー(*)	218.7 kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	101.5 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)	2,134.3 MJ/m ² ・年
		根拠等	2022/04-2023/03実績値 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＝二次エネルギー×実排出係数0.464として算出	二次エネルギー(*)	218.7 kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	101.5 kg-CO ₂ /m ² ・年
	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	自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
34.0	35	合計			

2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)	844.0	L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	2,096.2 L/m ² ・年
	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)	852.6 L/m ² ・年
		根拠等	2022/04-2023/03実績値		
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		根拠等	: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	建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	揺れを抑える装置を導入していない		
7.5	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		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	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
4.0		② 非構造材料	タジマP1、ソーラトン使用		
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	8 ポイント
		根拠等	①～⑦,11)について取り組み		
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	年
		根拠等	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.8	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／バリアフリー			
4.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		更新年数の平均値	25 年
		根拠等	受変電25、非常用発電30、水槽30、ポンプ類20、空調20、冷凍機25		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等	取組みなし		
5.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等	①～⑦)について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	基準を満たしていない		
16.3	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		根拠等	: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		
		根拠等	自ら導入していない。	なし	
10.0	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	4 ポイント
		根拠等	①,2),3),5)について取り組み		
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等	要措置区域に該当しない	なし	
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	8 分圏内
		根拠等	東武アーバンパークライン線 馬込沢駅から徒歩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		
4.0	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	水害:対策あり、地震:対策なし		
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		根拠等	: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	建築物衛生管理基準に準拠。温度、湿度、、二酸化炭素濃度に基準外の箇所あり。テナントに喚起を多くとるよう指導しているが、スーパーマーケットの食品鮮度管理等のためやむを得ない箇所もある。	なし	
3.8	4	5.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
3.8		5.1.1 自然採光		開口率	10.0 %
		根拠等	開口率計算(右記はスーパーの開口率)		
4.0		5.1.2 星光利用設備		星光利用設備	1 種類
		根拠等	ハイサイドライトあり		
4.0	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	売場に自然換気が可能な開口部あり、かつオープンモールあり		
2.0	2	5.3 眺望・視環境		天井高	3.0 m以上
		根拠等	天井高3.0m		
9.8	10	合計			

Luz船橋

