

建物概要		評価の段階	
建物名称	イオン那覇ショッピングセンター	敷地面積	16,482 m ²
建設地	那覇市金城五丁目10-2	建築面積	14,699 m ²
用途地域	商業地域	延床面積	41,224 m ²
建物用途	スーパー	階数	地上6F
竣工年月	1993年11月	構造	RC造
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	420・11000 人
		年間使用日数	365 日/年
		評価の実施日	2018年1月26日
		作成者	伊藤 雅人
		不動産評価員番号	ふ-000525-20
		確認日	
		確認者	
		不動産評価員番号	

評価結果		S ランク:★★★★		≧ 78	
78.7 /100	合計	★★★★	≧	78	
(得点 / 満点)		★★★★	≧	66	
		★★★★	≧	60	
		★★	≧	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	最大加算点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
1.0	加算点 1	根拠等 実績値レベル3、目標設定を行い使用状況集計表等を用いてモニタリング実施、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)	3,373 MJ/m ² ・年
15.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	3,406.7 MJ/m ² ・年
		根拠等 2016/3-2017/2実績値によるC/S値:3406.7/3450=0.99	二次エネルギー(*)	349.0 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/0.976として算出	CO2排出量(*)	284.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.816として算出		
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	3,406.7 MJ/m ² ・年
		根拠等 2016/3-2017/2実績値	二次エネルギー(*)	349.0 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/0.976として算出	CO2排出量(*)	284.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.816として算出		
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
		根拠等 自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
22.0	35	1.4 自然エネルギー		
		根拠等 自然エネルギーなし		
		合計		

2. 水

評価	最大加算点	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		
5.0	5	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(目標値)	777.4 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	546.0 L/m ² ・年
		根拠等 店舗水計算ソフトによる、井水利用率62%を反映		
		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)	777.4 L/m ² ・年
		根拠等 2016/3-2017/2実績値		
10.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

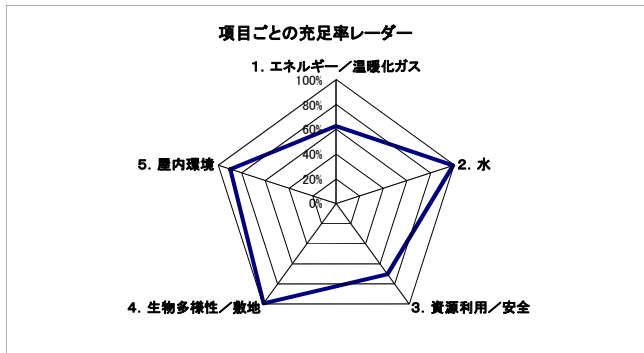
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値	
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値			
3.0	5	根拠等 1993年竣工、新耐震	なし		
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		3.1.1 耐震性			
		根拠等 基準法に準拠			
		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 導入なし			
7.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料	導入なし		
		② 非構造材料	ビニル床タイル	リサイクル材目数(非構造材)	1 品目
		3.2.2 廃棄物処理抑制			
		根拠等 1,2,3,4,7,9,11について取組	取組数	7 ポイント	
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等 ER推定耐用年数による	経過年数+今後の想定耐用年	60 年	
3.7	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
4.2		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等 変電室30、発電30、空調15、水槽類25、ポンプ20	更新年数の平均値	24 年	
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等 1,3について取組	自給率向上の取組数	2 項目	
		3.4.3 維持管理			
		根拠等 1,2,3,4,6について取組	維持管理に関する取組数	11 ポイント	
17.7	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		: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	根拠等 自ら導入していない	なし	
4.2対象外の時は点数を倍)		4.1 生物多様性の向上		
0.0	0	根拠等 1,2,3,5について取組	②取組表による場合のポイント	4 ポイント
[対策不要は対象外]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
5.0	5	根拠等 要措置区域外	なし	
5.0		4.3 公共交通機関の接近性		
		4.3.1 公共交通機関の接近性		
		根拠等 歩いて「小」駅徒歩1分(直結)	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		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	
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等 該当なし	リスクの合計数	0 種類
20.0	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		:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
4.0	4	根拠等 概ね適合(冬季館内湿度基準外対策として外気量の調整を実施)	なし	
4.0		5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		5.1.1 自然採光		
		根拠等 開口率10%以上、屋外テラスあり	開口率	79.0 %
		5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等 ハイサイドライトあり	昼光利用設備	1 種類
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		
		根拠等 3.0m以上、窓あり	天井高	3.0 m以上
9.0	10	合計		



環境性能の特徴

- ・オーナー・テナントともに省エネ・節水運営管理体制に加わり、共同で改善を実施。
- ・井水利用率62%。
- ・沖縄地方に自生する樹種を多く導入し地域の植生に配慮
- ・モノレール直結、公共交通の利便性高い。
- ・自然災害リスクの該当なし。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄