

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	那須ガーデンアウトレット	敷地面積	192,734.79 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	栃木県那須塩原市塩野崎184-7他	建築面積	39,390.70 m ²	評価の実施日	2023年1月13日
用途地域	指定なし(法22条区域)	延床面積	32,468.13 m ²	作成者	森 和枝
建物用途	物販店舗、飲食店舗	階数	地上1階	不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	2008年6月9日	構造	S造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	900・9000 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		S ランク: ★★★★★ ≥		78
83.7 /100	合計	★★★★★		66
(得点 / 満点)		★★★★		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		
0.0	1	根拠等:実績レベル4、目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(目標値)	2,412 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)	2,435.9 MJ/m ² ・年
		根拠等: C/S=2435.89/4201.54=0.58	二次エネルギー(*)	249.6 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(*)	120.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.000484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)	2,435.9 MJ/m ² ・年
		根拠等: 2021/04-2022/03実績値	二次エネルギー(*)	249.6 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=	CO2排出量(*)	120.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.000484として算出		
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	利用率	0.0 %
		根拠等: 自然エネルギーなし		
32.0	35	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		
4.0	5	根拠等:目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	1,124.8 L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	2,433.7 L/m ² ・年
		根拠等:水計算ソフトによる		
		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)	1,124.8 L/m ² ・年
		根拠等: 2021/04-2022/03実績値		
9.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

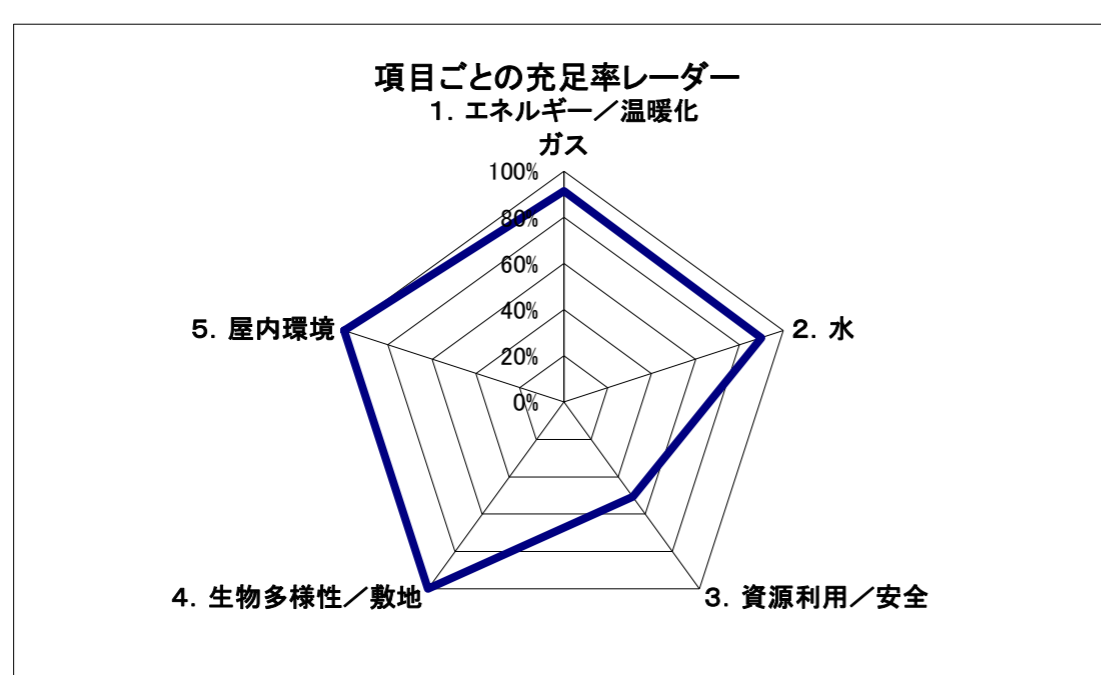
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等:2008年築、新耐震基準に適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等:建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等:揺れを抑える装置を導入していない		
4.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	導入なし	
		② 非構造材料	導入なし	
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
		根拠等:2,3,10)について取り組み	取組数	3 ポイント
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	
		根拠等:建築基準法に準拠		
2.7	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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均	
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	22 年
		根拠等:受変電25、非常用発電25、水槽25、空調15、ポンプ類20		
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:1,2,3,4,5,6)について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	基準を満たしていない	
		根拠等:		
12.7	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・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	
		4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	4 ポイント
		根拠等:2,3,4,5)について取り組み		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・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		
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:無料シャトルバス 那須ガーデンアウトレット停留所から徒歩0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	
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1 種類
		根拠等:落雷:対策あり		
20.0	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		:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
4.0	4	根拠等:質問票に適合	なし	
4.0		5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		5.1.1 自然採光	開口率	24.2 %
		根拠等:開口率計算		
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	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を有し、かつ地上、中間階、屋上にオープンモール、屋外テラス等を有する		
2.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	2.9 m以上
		根拠等:天井高3.5~4.5m		
10.0	10	合計		



環境性能の特徴

- ・高い省エネルギー・節水性能
- ・生物多様性への積極的な取り組み
- ・良好な屋内環境

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

那須ガーデンアウトレット