

建物概要

建物名称	イオンモール姫路大津	敷地面積	71,011 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	兵庫県姫路市大津区大津町2-5	建築面積	33,993 m ²	評価の実施日	2025年7月28日
用途地域	第二種住居地域、特になし	延床面積	59212.54 m ²	作成者	柿沼 香奈慧
建物用途	店舗	階数	地上3F	不動産評価員番号	ふ-001397-28
竣工年月	2004/11	構造	S造、一部RC造	確認日	2025年7月28日
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	人	確認者	柿沼 香奈慧
		年間使用日数	日/年	不動産評価員番号	ふ-001397-28

評価結果

82.3 /100 合計

ホールライフカーボンの評価

評価しない

S ランク:★★★★★ ≥ 78

A ランク:★★★★ ≥ 66

B+ランク:★★★★ ≥ 60

B ランク:★★★ ≥ 50

★ ★ ★ ★ ★

取組項目数：A1-A5

B6-B6

B1,B3-B5

C1-C4

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	評価値
適合	1	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	一次エネルギー(目標値)	1,842 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)	1,842 MJ/m ² ・年
		根拠等:2024年1月～12月(ガス)、2024年2月～2025年1月(電気)の実績値よりC/S算出	二次エネルギー(*)	- kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	68.4 kg-CO _{2eq} /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)	1,842 MJ/m ² ・年
		根拠等:2024年1月～12月(ガス)、2024年2月～2025年1月(電気)の実績値	二次エネルギー(*)	- kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	68.4 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	- %
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)		
		根拠等:供給電力比率<1%		
33.0	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	水使用量(目標値)	1,096.2 L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	- L/m ² ・年
		根拠等:別紙計算書による		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	1,096.2 L/m ² ・年
		根拠等:2024年2月～2025年1月の実績値		
8.0	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		
		根拠等:建築基準法に定められた耐震性を満たす		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等:特になし		
7.0	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		
3.0		② 非構造材料	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	取組数	7 ポイント
		根拠等:ゴミ分別スペースの確保、再資源化など		
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:等級1相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.6	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		
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	20.3 年
		根拠等:別紙計算書		
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:4)自然エネルギー供給あり		
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	0 ポイント
		根拠等:特になし		
4.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等:誘導基準を満たしている		
15.7	25	合計		

4. 生物多様性／敷地

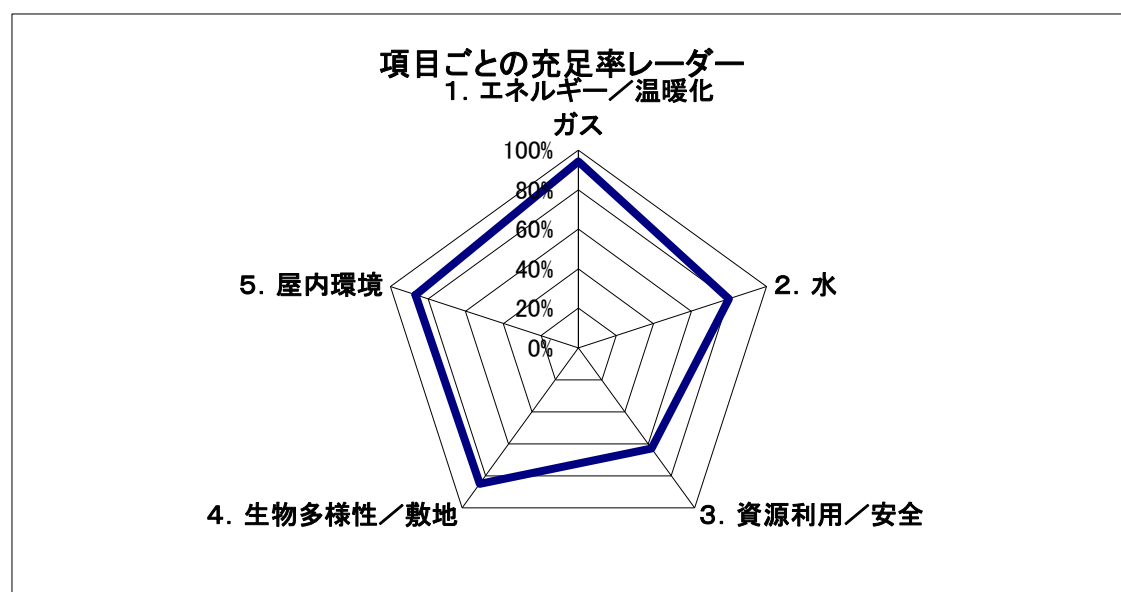
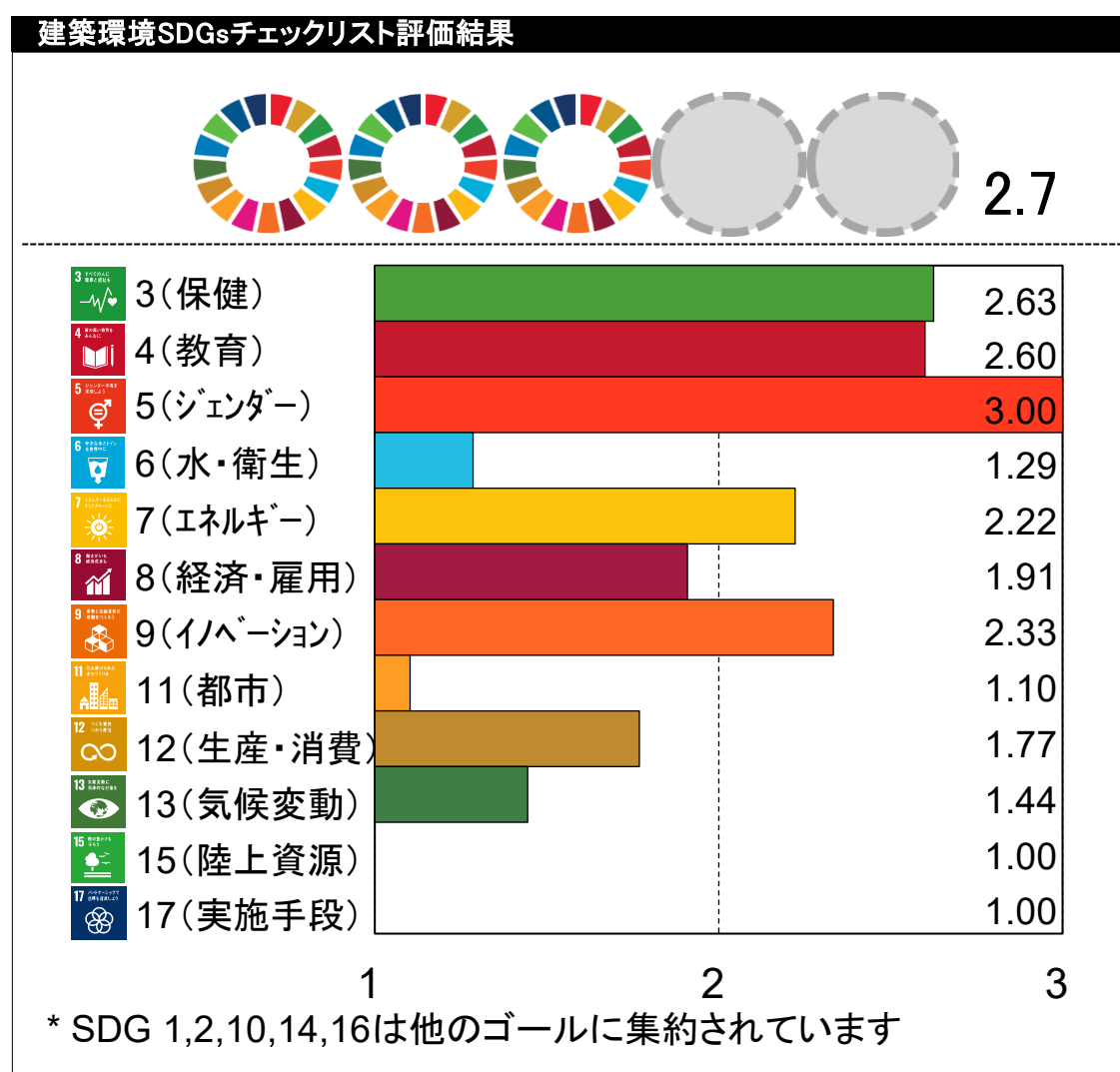
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		根拠等:特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
		根拠等:特定外来生物等を使用しない		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	2 ポイント
		根拠等:2)3)		
4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
0.0	0	根拠等:要措置区域、形質変更時要届出区域に該当しない		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	2 分圏内
5.0		根拠等:東大津(バス停)より徒歩2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:リスク2種、1種に対策あり		
17.0	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への準拠		
2.6	4	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
2.0		5.1.1 自然採光	開口率	6.0 %
		根拠等:5%≦開口率<10%		
4.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1 種類
		根拠等:トップライトあり		
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:自然換気開口+屋外テラスあり		
2.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	5.0 m以上
		根拠等:天井高3.0m以上、ガラス戸あり		
8.6	10	合計		

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]

評価	最大(加点なし)	指標	評価値
5		取組数	A1-A5 項目
			B6-B7 項目
			B1,B3-B5 項目
			C1-C4 項目
↑ 評価しない場合は空欄			



環境性能の特徴

- ・エネルギー、水の実績値が高い数値となっている。
- ・自生種を取り入れる等生物多様性に配慮した計画となっている。
- ・最寄りのバス停より徒歩2分と利便性の高い立地となっている。