

CASBEE[®]-不動産【店舗】評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【店舗】(2021年SDGs対応版)

v1.1

建物概要						
建物名称	GEMS恵比寿	敷地面積	271.14	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区恵比寿1-11-5	建築面積	192.27	m ²	評価の実施日	2022年12月16日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	1,448.69	m ²	作成者	久保 恵都美
建物用途	飲食店舗	階数	地上8階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-001127-27
竣工年月	2017年7月25日	構造	SRC造 S造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	70・486	人	確認者	
		年間使用日数	365	日/年	不動産評価員番号	

評価結果									
80.7 /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									

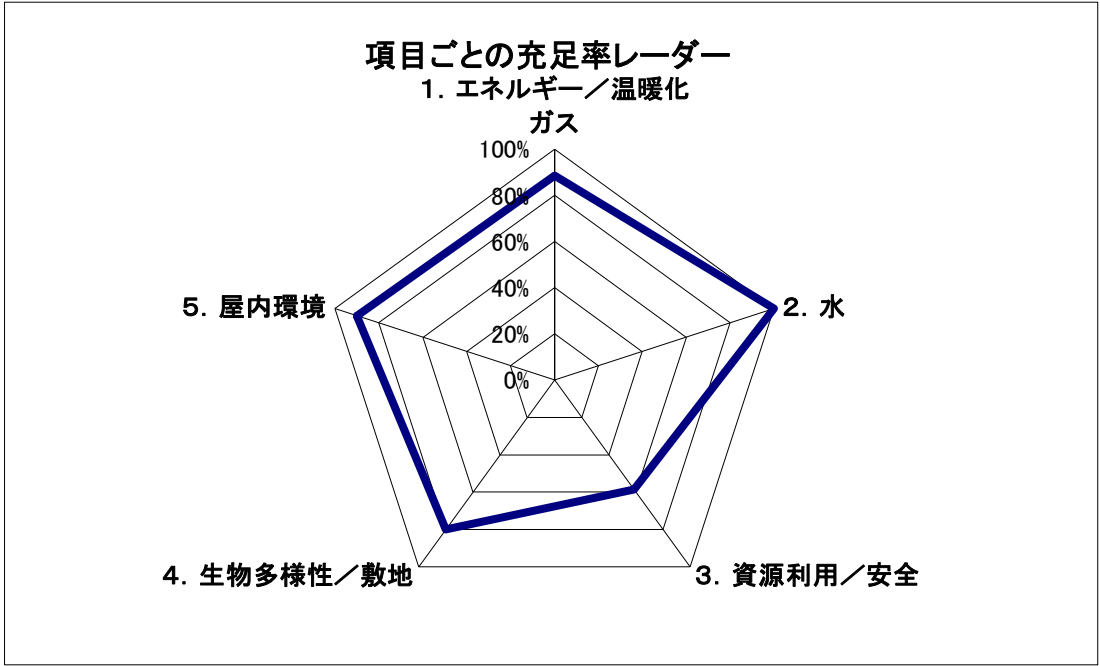
1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加点点	必須項目	指標	(*)は参考値)	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)		7,638	MJ/m ² ・年
0.0	加点点1	省エネ計画書にて適合を確認、目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(計画値)		-	MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		-	kWh/m ² ・年
		省エネ計画書より算出 C/S=0.76	CO2排出量(*)		-	kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)		7,715.5	MJ/m ² ・年
		2021/3-2022/2実績値	二次エネルギー(*)		790.5	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＝二次エネルギー×実排出係数0.487として算出	CO2排出量(*)		385.0	kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)				
3.0	5	1.4 自然エネルギー				
		自然エネルギーなし	利用率		0.0	%
31.0	35	合計				

2. 水						
評価	最大加点点	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	水使用量(目標値)		6,784.8	L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)		7,620.4	L/m ² ・年
		水計算ソフトによる				
	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)		6,784.8	L/m ² ・年
		2021/3-2022/2実績値				
10.0	10	合計				

3. 資源利用／安全						
評価	最大加点点	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	なし			
3.0	5	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			
3.0		3.1.1 耐震性				
		3.1.2 免震・制震・制振性能				
3.0		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			
		① 躯体材料	導入なし			
		② 非構造材料	再生クラッシュラン使用			
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)		1	品目
		1),2),3),6),7),11)について取り組み	取組数		6	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		0	年
		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			
2.7	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				
3.7		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値		20	年
		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数		0	項目
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数		13	ポイント
		1),2),3),4),5),6)について取り組み				
5.0		基準を満たしていない				
1.0		合計				
14.7	25					

4. 生物多様性／敷地						
評価	最大加点点	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	なし			
		自ら導入していない				
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		1	ポイント
		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生				
0.0	0	要措置区域に該当しない	なし			
		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		8	分圏内
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮				
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数		1	種類
		地震動・対策あり				
16.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価	最大加点点	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	なし			
		質問票に適合				
4.0	4	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
4.0		5.1.1 自然採光	開口率計算		34.1	%
		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備		1	種類
4.0		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。			
		3階:屋外バルコニーを有し、かつ開口部有り				
1.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高		2.5	m以上
		天井高2.6m				
9.0	10	合計				



環境性能の特徴

- ・エネルギー・水の使用効率が良い。
- ・維持管理の状態が良い。
- ・公共交通機関の近接性が良い。
- ・非構造材料に再生材を利用。
- ・自然採光および自然換気性能が高い。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄