

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田町	敷地面積	224.92	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区芝5-9-8	建築面積	159.54	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	1,220.76	m ²	作成者	久保 恵都美
建物用途	飲食店舗	階数	地上9階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-001127-27
竣工年月	2018年10月12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	45・668	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									
78.5 /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									

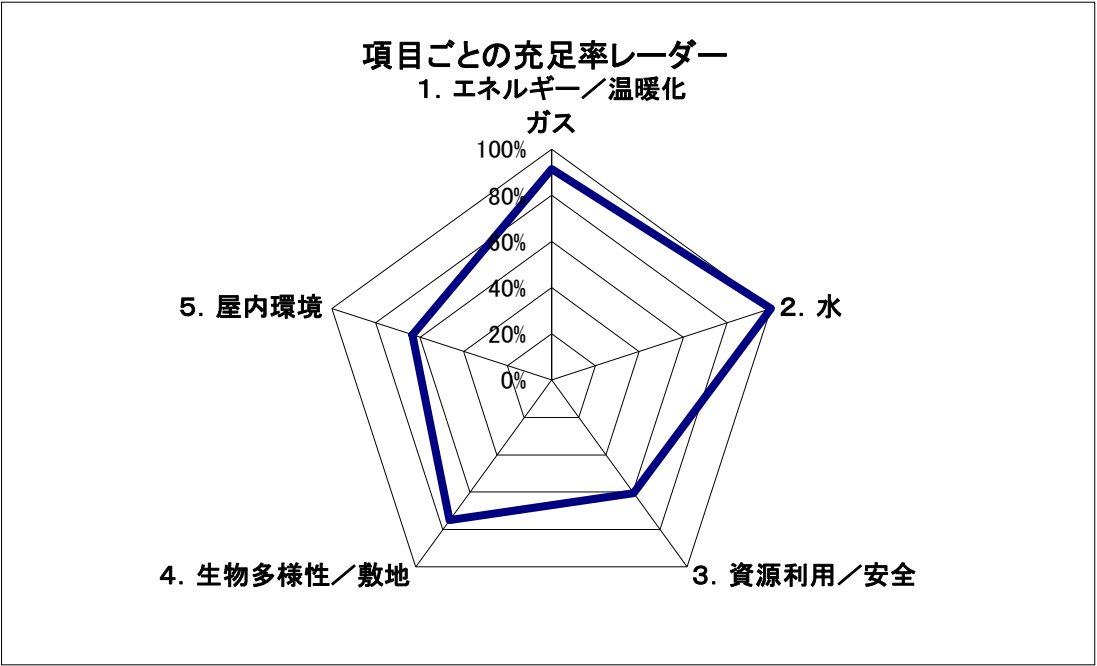
1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加点点	必須項目	指標	(*)は参考値)	評価値	
適合						
1.0	加点点1	根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	3,724	MJ/m ² ・年
23.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	省エネ計画書にて適合を確認、目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(計画値)	-	MJ/m ² ・年
		根拠等	省エネ計画書より算出 C/S=0.76	二次エネルギー(*)	-	kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	-	kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	2021/3-2022/2実績値	一次エネルギー(実績値)	3,761.8	MJ/m ² ・年
		根拠等	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0.457として算出	二次エネルギー(*)	385.4	kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	176.1	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	自然エネルギーなし	利用率	0.0	%
32.0	35	合計				

2. 水						
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値	
適合						
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	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)	3,225.9	L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	9,488.5	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)	2021/3-2022/2実績値	水使用量(実績値)	3,225.9	L/m ² ・年
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						
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0		3.1.1 耐震性	2018年築、新耐震基準に適合	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法に準拠			
6.5	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	①と②の平均で評価する			
3.0		3.2.1 再生材利用率	導入なし			
4.0		① 躯体材料	再生クラッシュラン、ビニル床シート(エコマーク認定品)使用	リサイクル材品目数(非構造材)	2	品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	6	ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	1),2),3),6),7),11)について取り組み	経過年数＋今後の想定耐用年	0	年
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	建築基準法に準拠	4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	受変電25年、空調15年、ポンプ類20年	更新年数の平均値	20	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	取組みなし	自給率向上の取組数	0	項目
5.0		3.4.3 維持管理	1),2),3),4),5),6)について取り組み	維持管理に関する取組数	13	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	基準を満たしていない			
15.2	25	合計				

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						
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	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		
4.2対象外の時は点数を倍)		根拠等	自ら導入していない	②取組表による場合のポイント	1	ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	1)について取り組み			
[対策不要は対象外]		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	都営三田線 三田駅から徒歩3分	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				
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	液状化:対策あり、地震動:対策あり	リスクの合計数	2	種類
15.0	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						
3.3	4	5.1 屋光利用	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
3.0		5.1.1 自然採光	質問票に適合	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.2 屋光利用設備	開口率計算	開口率	14.8	%
2.0	4	5.2 自然換気性能	ハイサイドライトあり	屋光利用設備	1	種類
1.0	2	5.3 眺望・視環境	※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。			
6.3	10	合計	天井高2.66m	天井高	2.5	m以上



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複数利用。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄