

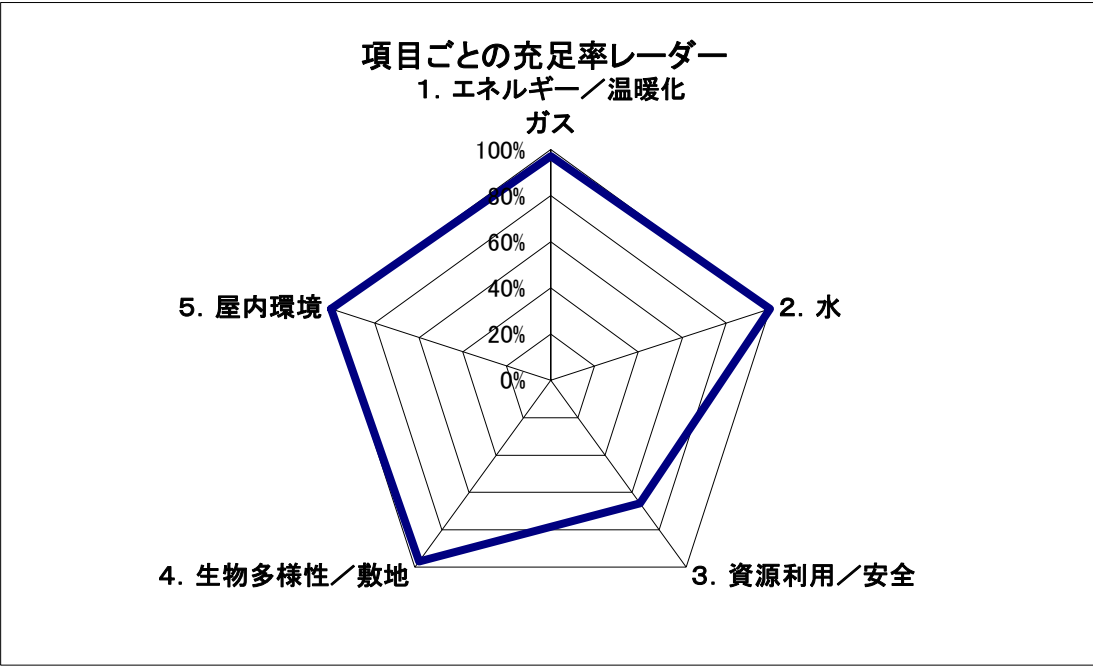
CASBEE[®]-不動産

【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) v1.2.1

建物概要									
建物名称	網町三井倶楽部			敷地面積	23,191	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	東京都港区			建築面積	1,774	m ²	評価の実施日	2023年8月30日	
用途地域	第1種中高層住居専用地域、準防火地域			延床面積	5459.19	m ²	作成者	高田 千春	
建物用途	飲食店舗			階数	地上4F、地下1F		不動産評価員番号	ふ-000483-28	
竣工年月	1913年12月1日			構造	レンガ造り一部RC造		確認日		
直近の大規模改修実施年月	2007年耐震改修工事			常勤者・来場者	約40／約2万	人	確認者		
				年間使用日数	200	日/年	不動産評価員番号		
評価結果									
89.9 /100 合計 (得点 / 満点)				★★★★★			S ランク:★★★★★	≧	78
							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	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							
1.0	加点 1	根拠等	省エネ基準適合、目標設定、モニタリング実施、テナントも含めた運用管理体制構築			一次エネルギー(目標値)	1,979	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)	1,999.1	MJ/m ² ・年	
		根拠等	C=2022年度実績、統計値S=19,8260MJ/㎡ C/S=0.395 <0.7			二次エネルギー(*)	204.8	kWh/m ² ・年	
						CO ₂ 排出量(*)	94.5	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)	1,999.1	MJ/m ² ・年	
		根拠等	2022年度実績<レベル5基準10,440MJ/㎡			二次エネルギー(*)	204.8	kWh/m ² ・年	
						CO ₂ 排出量(*)	94.5	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							
		根拠等	導入なし			利用率		%	
34.0	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							
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等		目標設定、モニタリング実施		水使用量(目標値)	1,260.0	L/m ² ・年
			根拠等		水計算ソフトによる		水使用量(計画値)	589.9	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)							
		根拠等	2022年度実績<レベル5基準14,205L/㎡			水使用量(実績値)	1,271.6	L/m ² ・年	
10.0	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							
4.0	5	3.1 高耐震・免震等	根拠等		耐震改修工事により新耐震基準相当		なし		
3.0		3.1.1 耐震性			3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価				
			根拠等		建築基準法に準拠				
4.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等		本館のみ免震構造				
5.0	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	利用なし						
1.0		② 非構造材料	利用なし		リサイクル材品目数(非構造材)			品目	
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			取組数		4	ポイント	
		根拠等	取組み:1)～4)						
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等		既に本館は築110年、別館は築59年		経過年数+今後の想定耐用年数	120	年
2.5	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			3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均				
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等		キュービクル25、非発30、空冷PAC20、ファン20、給水P15、受水槽25		更新年数の平均値	23	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等		取組み:なし		自給率向上の取組数		項目
4.0		3.4.3 維持管理	根拠等		取組み:2)～6)		維持管理に関する取組数	9	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等		レベル3を満たさない				
16.5	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							
		根拠等	自ら外来生物などを導入していない			なし			
10.0	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	3	ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	取組み:1)、4)、5)						
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生							
[対策不要は対象外]		根拠等	要措置対象外			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	根拠等		最寄りバス停から徒歩5分、最寄り駅から徒歩7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			評価しない			
4.4	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	自然災害リスク:地震動対策:一部免震構造						
19.4	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							
		根拠等	建築物衛生管理基準に概ね適合			なし			
4.0	4	5.1 昼光利用			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	根拠等		開口率>10%+屋外テラス		開口率	25.0	%
4.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等		本館トップライト		昼光利用設備	1	種類
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	自然換気可能な窓を有する						
2.0	2	5.3 眺望・視環境							
		根拠等	高い天井高さで各所に設けられた窓から眺望を楽しめる			天井高	4.9	m以上	
10.0	10	合計							



環境性能の特徴

- ・ジョサイア・コンドルによる歴史的建造物である本館（築110年）と別館（築59年）を計画的に維持管理し、高効率化・長寿命化を図っている
- ・本館は2007年免震化含めた改修工事により第18回BELCA賞受賞（2009年）
- ・建設当時の樹木を保全継承し、潤いのある街並み形成に貢献している

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄