

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	セルバ	敷地面積	6,036	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	宮城県仙台市	建築面積	5,422	m ²	評価の実施日	2023年9月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	22,837.98	m ²	作成者	高田 千春
建物用途	物販店舗、スーパー	階数	地上6F、地下2F		不動産評価員番号	ふ-000483-28
竣工年月	1999年2月25日	構造	RC造、一部SRC造、S造		確認日	
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	常勤1,300、来場16,000	人	確認者	
		年間使用日数	363	日/年	不動産評価員番号	

評価結果					
76.6	/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		指標	評価値	
適合		必須項目	: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	根拠等	省エネ基準適合、目標設定、モニタリング実施、テナントを含めた運用管理体制構築	一次エネルギー(目標値)	2,165 MJ/m ² ・年
24.1	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	2,187.3 MJ/m ² ・年
		根拠等	2022年度実績値の業態ごとの面積案分による各業態の評価点の平均(店舗スコア表より)	二次エネルギー(*)	224.1 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	116.3 kg-CO ₂ /m ² ・年
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)	2,187.3 MJ/m ² ・年
		根拠等	2022年度実績値<レベル5基準2642MJ/m ² ・二次エネ＝一次エネ÷9.76 ・CO2排出量＝二次エネ×排出係数0.519	二次エネルギー(*)	224.1 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	116.3 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	0.0 %
32.1	35	合計			

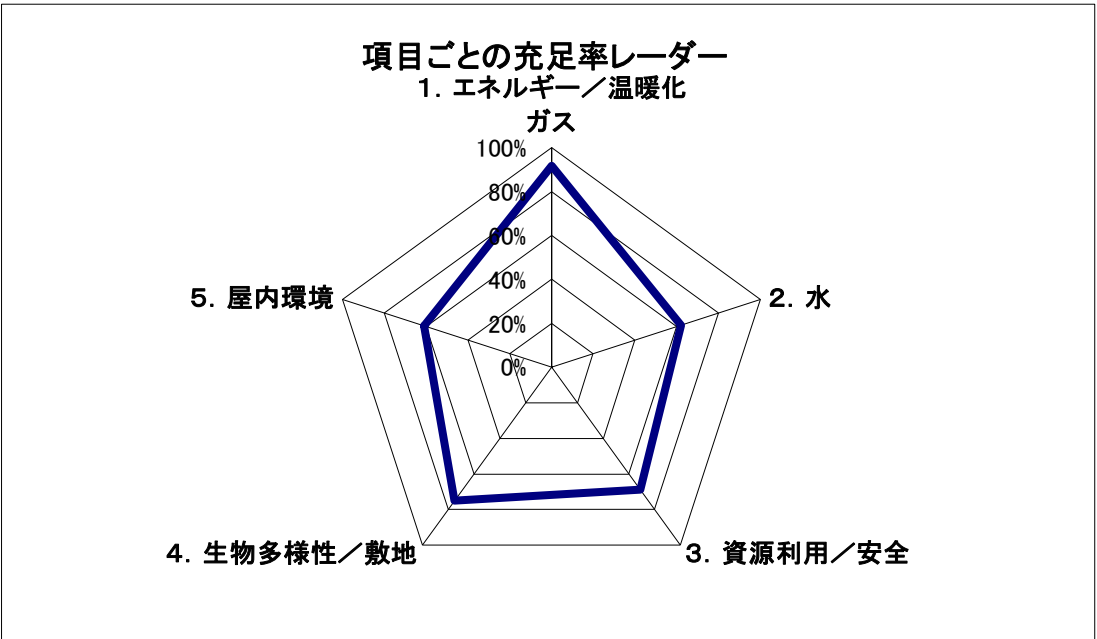
2. 水					
評価	最大加		指標	評価値	
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
3.2	5	2.1 水使用量(計算値)	目標設定、モニタリング実施	水使用量(目標値)	1,706.0 L/m ² ・年
		根拠等	水計算ソフト結果の各業態面積案分による平均評価点	水使用量(計画値)	1,504.6 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	1,723.8 L/m ² ・年
		根拠等	2022年度実績値の各業態面積案分による平均評価点		
6.2	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加		指標	評価値	
適合		必須項目	: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	新耐震基準に適合	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		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法に準拠		
		根拠等	導入なし		
8.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
3.0		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	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0		② 非構造材料	床材(塩ビタイル)		
5.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	9 ポイント
		根拠等	取組み:1)～4)、6)～8)、10)、11)		
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	50 年
		根拠等	建築基準法に準拠	3.4.1、3.4.2、3.4.3、3.4.4の平均	
3.2	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			
3.9		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	受変電25、非発30、空冷チラー15、空調機20、FCU20、空冷PAC15、ファン20、ポンプ20	更新年数の平均値	21 年
		根拠等			
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	項目
		根拠等	取組なし		
5.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	12 ポイント
		根拠等	取組み:1)～6)		
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	バリアフリー法円滑化基準を満たす(仙台市条例の適合証もあり)		
17.2	25	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加		指標	評価値	
適合		必須項目	: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	自ら特定外来生物などを導入していない	なし	
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数	1 ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	取組み: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	要措置区域外	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		鉄道駅またはバス停からの距離	1 分圏内
		根拠等	最寄駅(仙台市交通 南北線泉中央駅)		
		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	1 種類
		根拠等	* 自然災害リスク:地震動 * 対策:特になし		
15.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加		指標	評価値	
適合		必須項目	: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おおむね適合	なし	
3.1	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
2.8		5.1.1 自然採光		開口率	45.0 %
		根拠等	業態ごとに評価(物販3、スーパー1)		
4.0		5.1.2 昼光利用設備		昼光利用設備	1 種類
		根拠等	2～5F吹抜部にトップライト		
1.0	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	どの業態もレベル2を満たさない		
1.9	2	5.3 眺望・視環境		天井高	3.0 m以上
		根拠等	業態ごとに評価(物販2、スーパー1)		
6.0	10	合計			

セルバ



環境性能の特徴

- ・計画的な高効率改修により省エネ性能を維持
- ・最寄駅からペDESTリアンデッキによりアクセスしやすい立地
- ・適切な維持管理により長寿命化を図っている
- ・窓開口やトップライトの自然採光による明るい店内

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄