

CASBEE[®]-不動産

【店舗】

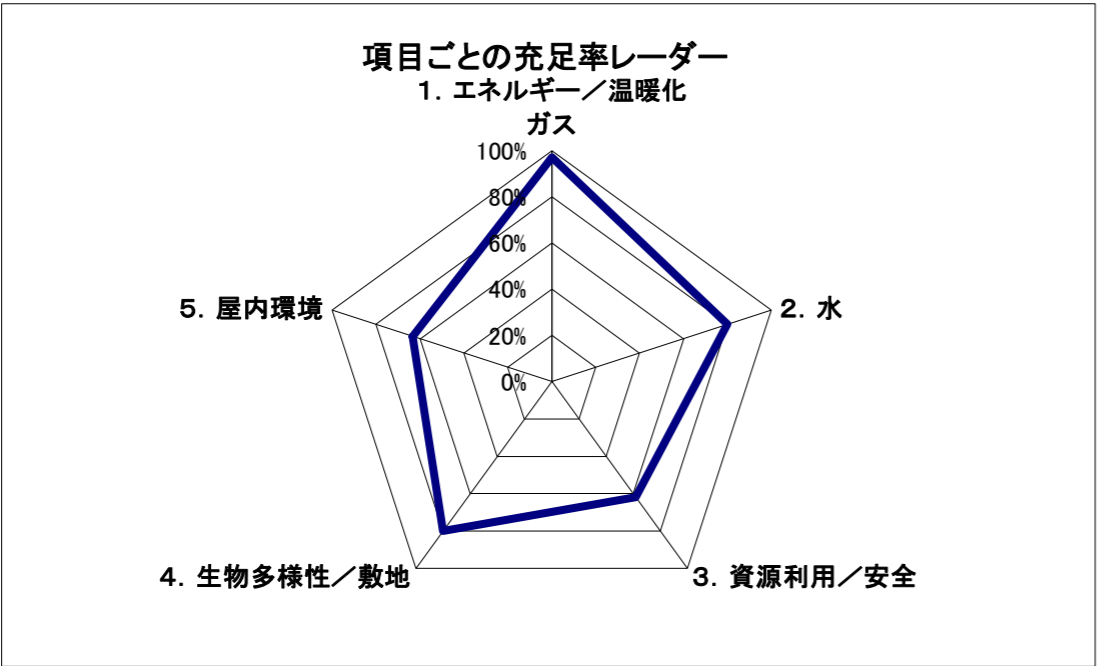
評価結果

■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	セルパテラス			敷地面積	5,496	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	3,268	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	8306.35	m ²	作成者	高田 千春					
建物用途	物販店舗、飲食店舗			階数	地上5F、地下1F		不動産評価員番号	ふ-000483-28					
竣工年月	2016年8月9日			構造	S造一部SRC造		確認日						
直近の大規模改修実施年月				常勤者・来場者	常勤405/来場5,000	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													
79.8	/100	合計	<div>★★★★★</div>			S ランク:★★★★★	≧	78					
(得点	/満点)					A ランク:★★★★	≧	66					
ポイントは小数点第1位までの表示とする						B+ランク:★★★	≧	60					
						B ランク:★★	≧	50					
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		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										
1.0	加点点	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)	2,399	MJ/m ² ・年					
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等			一次エネルギー(計画値)	2,423.0	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(*)	248.3	kWh/m ² ・年					
						CO ₂ 排出量(*)	128.8	kg-CO ₂ /m ² ・年					
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等			一次エネルギー(実績値)	2,423.0	MJ/m ² ・年					
		根拠等	2022年度実績値<レベル5基準2642MJ/m ²			二次エネルギー(*)	248.3	kWh/m ² ・年					
			・二次エネ＝一次エネ÷9.76			CO ₂ 排出量(*)	128.8	kg-CO ₂ /m ² ・年					
			・CO2排出量＝二次エネ×排出係数0.519										
	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										
		根拠等	導入なし			利用率	0.0	%					
34.0	35	合計											
2. 水													
評価	最大加点点	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										
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等			水使用量(目標値)	1,937.0	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)	3,621.1	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			水使用量(実績値)	1,956.9	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										
8.0	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		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	根拠等			なし							
3.0		3.1.1 耐震性	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							
		根拠等	建築基準法に準拠										
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等			導入なし							
		根拠等	導入なし										
7.0	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	① 躯体材料										
3.0		② 非構造材料	利用なし			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	根拠等			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	根拠等			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							
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											
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等			更新年数の平均値	23	年					
		根拠等	受変電25、非発30、空冷PAC15、ファン20、受水槽25、ポンプ20										
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等			自給率向上の取組数		項目					
		根拠等	取組みなし										
4.0		3.4.3 維持管理	根拠等			維持管理に関する取組数	9	ポイント					
		根拠等	取組み:2)～6)										
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等										
		根拠等	レベル3を満たさない										
15.5	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		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			なし							
		根拠等	自ら特定外来生物などを導入していない										
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等			②取組表による場合のポイント数	1	ポイント					
		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	根拠等			なし							
		根拠等	要措置区域外										
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			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										
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等			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:地盤改良のうえ支持地盤までの基礎設置										
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		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			なし							
		根拠等	建築物衛生管理基準におおむね適合										
3.0	4	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3										
3.0		5.1.1 自然採光	根拠等			開口率	25.0	%					
		根拠等	業態ごとに評価結果(物販2、飲食4)を面積加重平均										
3.0		5.1.2 屋光利用設備	根拠等			屋光利用設備		種類					
		根拠等	導入なし										
2.0	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	業態ごとに評価結果(物販1、飲食4)を面積加重平均										
1.3	2	5.3 眺望・視環境	根拠等			天井高	3.5	m以上					
		根拠等	業態ごとに評価結果(物販1、飲食2)を面積加重平均										
6.3	10	合計											

セルパテラス



環境性能の特徴

- ・高効率設備により省エネ・節水性能を維持
- ・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
- ・一部店舗では屋外テラス設置可能

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

セルバテラス