

CASBEE[®]-不動産

【店舗】

評価結果

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版

v1.0

建物概要					
建物名称	アフレ西院	敷地面積	1,352 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	京都府京都市右京区西院東淳和院町1ー1	建築面積	1,181 m ²	評価の実施日	2025年5月29日
用途地域	商業地域(防火地域)(準防火地域)	延床面積	8454.48 m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	物販店舗、飲食店舗ほか	階数	地上6階 地下2階	不動産評価員番号	ふー000924-26
竣工年月	2007年6月26日	構造	S・一部RC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	100・2200 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									
75.7 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない	
(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									
				取組項目数：A1-A5				B1,B3-B5	
				B6-B6				C1-C4	

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			
0.0	加点 1	根拠等実績値レベル5、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(目標値)	2,497	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)	2,522.5	MJ/m ² ・年
		根拠等C/S=2,522.5/11,993=0.21	二次エネルギー(*)	258.5	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	GHG排出量(*)	116.0	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.449として算出			
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)	2,522.5	MJ/m ² ・年
		根拠等2024/3-2025/2実績値	二次エネルギー(*)	258.5	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0.449として算出	GHG排出量(*)	116.0	kg-CO _{2eq} /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(間接利用)			
		根拠等自然エネルギーなし	利用率	0.0	%
33.0	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)	水使用量(目標値)	2,329.7	L/m ² ・年
		根拠等目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(計画値)	3,843.3	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)	水使用量(実績値)	2,329.7	L/m ² ・年
		根拠等2024/3-2025/2実績値			
10.0	10	合計			

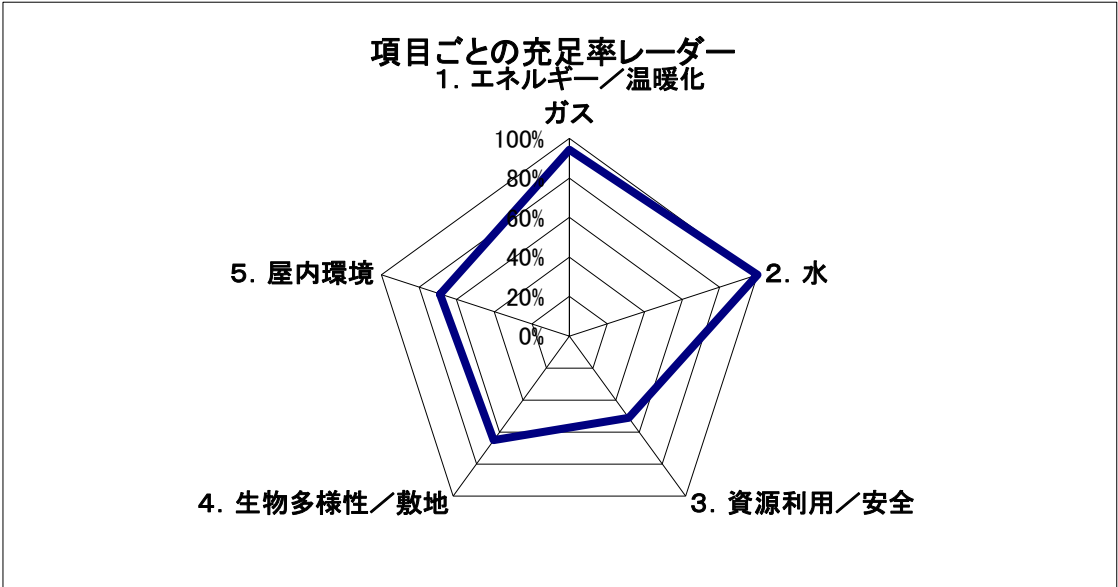
3. 資源利用／安全				
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等2007年築、新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等揺れを抑える装置を導入していない		
5.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
5.0		① 躯体材料	再生クラッシャーラン、フライアッシュ使用	
3.0		② 非構造材料	ビニル床シート使用	リサイクル材品目数(非構造材)
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		1 品目
		根拠等取組みなし	取組数	0 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等品確法の等級1相当（建築基準法に準拠）	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
1.8	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	
4.2		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等変電30、非常用発電25、水槽30、ポンプ類20、空調15	更新年数の平均値	24 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	0 項目
1.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等取組みなし	維持管理に関する取組数	0 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等基準を満たしていない		
12.8	25	合計		

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点			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	自ら導入していない(植栽なし)	なし	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上			
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	1)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・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			
		根拠等	阪急京都線 西院駅から徒歩1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		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	落雷:対策あり、水害、液状化:対策なし	リスクの合計数	3 種類
13.0	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準拠。共用廊下の空調設備が故障した場合には、迅速に改修するとともに、設定温度を季節によって変更し、湿度について空調機の管理、季節に応じた調整等の対策を施し、常態化を回避している。	なし	
2.9	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
2.5		5.1.1 自然採光			
		根拠等	開口率計算（右記は物販の開口率）	開口率	29.4 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	ハイスାଇドライトあり	昼光利用設備	1 種類
1.9	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	飲食店舗、その他店舗に自然換気可能開口部あり		
2.0	2	5.3 眺望・視環境			
		根拠等	天井高3.0m、窓あり	天井高	2.9 m以上
6.8	10	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点なし)	指標	評価値		
	5	取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目
↑評価しない場合は空欄					

アフレ西院



環境性能の特徴

- ・省エネルギー・節水に取り組み、良好な実績
- ・躯体及び非構造材料に再生材を採用
- ・公共交通機関への接近性に優れ、利便性が高い