

CASBEE[®]-不動産【店舗】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【店舗】(2021年SDGs対応版)

評価結果

v1.2.1

建物概要						
建物名称	GEMS横浜	敷地面積	206	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市区北幸2-6-5	建築面積	166	m ²	評価の実施日	2024年7月15日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	1191.39	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	物販店舗、飲食店舗	階数	地上7階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	2019年6月26日	構造	S・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	65・700	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					
66.7	/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	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 1	根拠等	BEI=1.00、目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築。テナントと共同で省エネに取り組み	一次エネルギー(目標値)	10,013 MJ/m ² ・年
15.0	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)	MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=BEI=1.00	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	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)	10,113.8 MJ/m ² ・年
		根拠等	2023/4-2024/3実績値	二次エネルギー(*)	1,036.3 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0.457として算出	CO ₂ 排出量(*)	473.6 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	利用率	0.0 %
		根拠等	自然エネルギーなし		
24.0	35	合計			

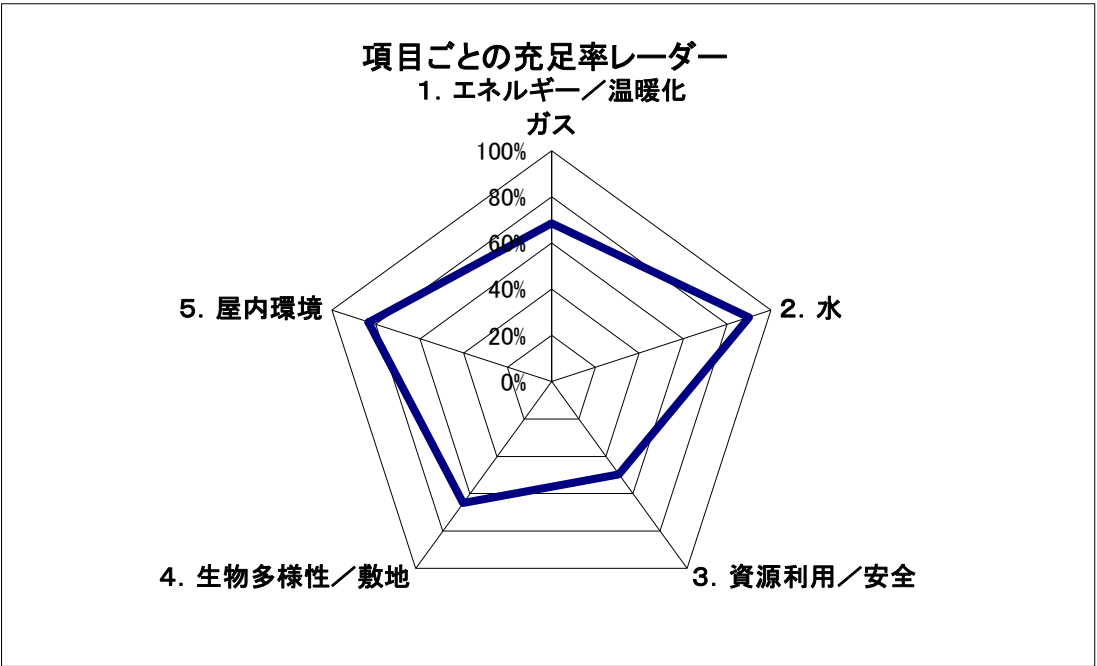
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等	水使用量(目標値)	7,368.7 L/m ² ・年
		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築		
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	水使用量(計画値)	15,334.0 L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等	水使用量(実績値)	7,368.7 L/m ² ・年
		根拠等	2023/4-2024/3実績値		
9.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		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	根拠等	2019年築、新耐震基準に適合	
		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等	建築基準法に準拠	
3.0		3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	根拠等	揺れを抑える装置を導入していない	
3.0	10	3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料	導入なし		
1.0		② 非構造材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	根拠等	取組数	0 ポイント
		根拠等	取組みなし		
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	年
		根拠等	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)		
3.4	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		
3.7		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	20 年
		根拠等	受変電25、ポンプ類20、空調15		
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	0 項目
		根拠等	取組みなし		
5.0		3.4.3 維持管理	根拠等	維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等	1)～6)について取り組み		
4.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等	バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準(最低限のレベル)を満たしている	
12.4	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		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		
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等	なし	
		根拠等	自ら導入していない。		
4.2対象外の時は点数を倍]		4.1.1 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 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等	要措置区域に該当しない	
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	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	8 分圏内
5.0		根拠等	JR東海道本線 横浜駅から徒歩5分		
		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	リスクの合計数	3 種類
		根拠等	水害:対策あり、津波・地震動、対策なし		
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		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		
		根拠等	質問票に適合	なし	
3.3	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	開口率計算	11.9 %
		根拠等	開口率計算		
4.0		5.1.2 屋光利用設備	根拠等	屋光利用設備	1 種類
		根拠等	ハイサイドライトあり		
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	自然換気可能開口部あり、屋外テラスあり		
1.0	2	5.3 眺望・視環境	根拠等	天井高	m以上
		根拠等	レベル2を満たさない		
8.3	10	合計			

GEMS横浜



環境性能の特徴

- ・高い省エネルギー実績値
- ・高い節水性能、節水実績値
- ・維持管理に積極的に取り組み
- ・公共交通機関に近接

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄