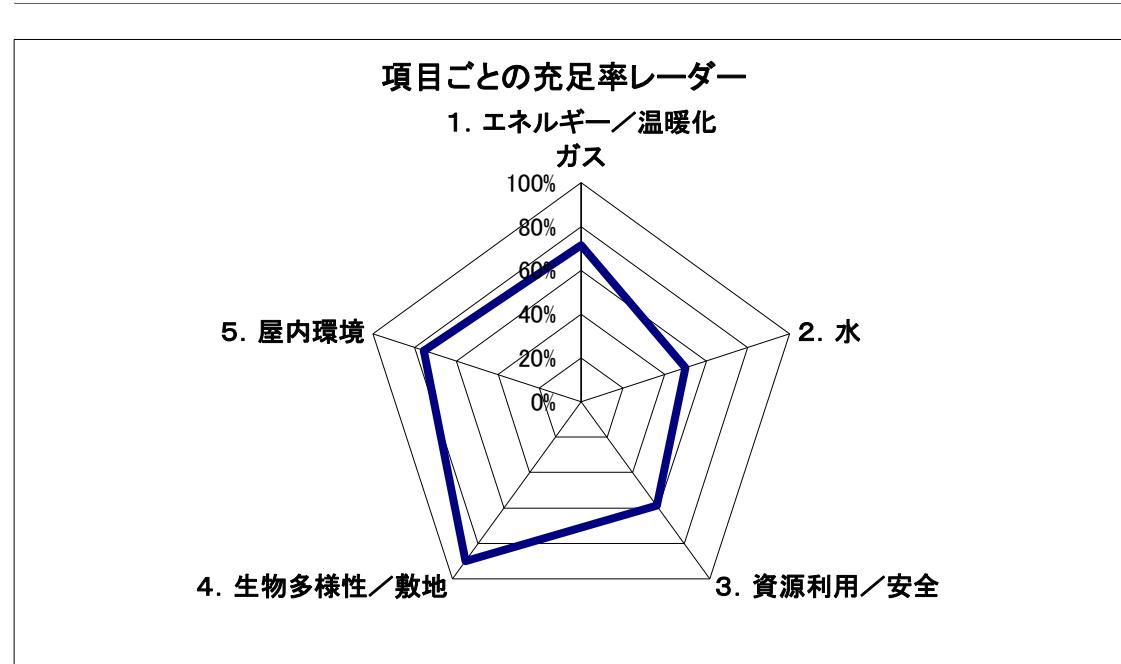


CASBEE®-不動産		【ホテル】		評価結果	
■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版 v1.11					
建物概要					
建物名称	ドーミーインPREMIUM京都駅前	敷地面積	1,068 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	京都府京都市下京区東塩小路町558-8	建築面積	811 m ²	評価の実施日	2025年11月12日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積(評価対象分)	6693.01 m ²	作成者	羽賀 香苗
建物用途	ホテル	階数	地上9F	不動産評価員番号	ふ~001477~29
竣工年月	2010年3月3日	構造	RC造、一部S造	確認日	2025年11月12日
直近の大規模改修実施年月		常勤者・宿泊者	常勤者30、宿泊者230人	確認者	鈴木 瞳人
部分評価の場合の特記事項		年間使用日数	365 日/年	不動産評価員番号	ふ~001483~29
評価結果					
71.1 /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)				取組項目数: A1-A5	B1,B3-B5
S ランク: ★★★★★	≥ 78			B6-B7	C1-C4
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	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	一次エネルギー(目標値)	2,946	MJ/m ² ・年
	根拠等	省エネルギー基準への適合。目標設定、定期的なモニタリング実施、運用管理体制の構築。			
19.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	2,975.3	MJ/m ² ・年
	根拠等	C/S=0.87 < 0.88	二次エネルギー(*)	304.9	kWh/m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	GHG排出量(*)	130.3	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
	根拠等	2,975.3MJ/m ² ・年 < 3,151MJ/m ² ・年	一次エネルギー(実績値)	2,975.3	MJ/m ² ・年
0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	二次エネルギー(*)	304.9	kWh/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	GHG排出量(*)	130.3	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
	根拠等	取組なし	利用率		%
25.0	35	合計			
2. 水					
評価	最大加点	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	水使用量(目標値)	3,744.5	L/m ² ・年
	根拠等	目標設定、定期的なモニタリング実施、運用管理体制の構築			
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	4,636.0	L/m ² ・年
	根拠等	計算値:4,636L/m ² ・年 < 原単位:5,678L/m ² ・年			
0	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)	3,782.3	L/m ² ・年
	根拠等	実績値:3,782L/m ² ・年 < 原単位:4,380L/m ² ・年			
5.0	10	合計			
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	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	なし		
	根拠等	新耐震基準に適合			
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 取組なし			
3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 取組なし			
3.5	5	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軸体材料 ②非構造材料 取組なし ビニール系床材、岩綿吸音板を採用	リサイクル材品目数(非構造材)	2	品目
4.0	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
3.0	3.3 軸体材料の耐用年数	根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	経年数+今後の想定耐用年数	—	年
2.2	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／パリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.0	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 : 21年	更新年数の平均値	21	年
2.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等 ①重要負荷に電力供給	自給率向上の取組数	1	項目
3.0	3.4.3 維持管理	根拠等 ②~④について取組あり	維持管理に関する取組数	6	ポイント
1.0	3.4.4 パリアフリー対策	根拠等 レベル3を満たさない			
11.8	20	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	なし		
	根拠等	上記通りの対策を実施			
8.0	5	4.1 生物多様性の向上	①取組が2項目、4.2が対象外のため、レベル8	2	ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]	5	4.2 土壌環境品質・ブルwandフィールド再生	根拠等 土壌汚染対策法に基づく区域指定にないため、評価対象外	なし	
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性	なし		
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等 鉄道駅から徒歩2分	2	分圏内
5.0	5	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	リスクの種類は1種、防災対策有り1種	1	種類
18.0	20	合計			
5. 屋内環境					
評価	最大加点	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	なし		
	根拠等	建築物衛生管理基準に準拠している (例外的な場合は除く)			
4.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
5.0	5.1.1 自然採光	根拠等 開口率16.6% > 15%	開口率	16.6	%
3.0	5.1.2 昼光利用設備	根拠等 取組なし	昼光利用設備		種類
4.0	5.2 自然換気性能	根拠等 客室に自然換気が可能な開口部を有する			
3.0	5.3 眺望・視環境	根拠等 天井高2.5mかつ宿泊者が屋外の十分な情報を得られる	天井高	2.5	m以上
11.3	15	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		
	根拠等	取組数	A1-A5	項目	
		B6-B7	項目		
† 評価しない場合は空欄		C1-C4	項目		

**環境性能の特徴**

- ・非構造材料につき、リサイクル材を2品目採用
- ・非常用発電機は防災負荷以外の重要負荷へ電力を供給している
- ・公共交通機関(駅)から徒歩2分圏内の立地で、アクセスが良好である
- ・自然災害リスクの少ない立地かつ防災対策有り
- ・自然採光開口率及び自然換気性能が高い