


CASBEE<sup>®</sup>-不動産【ホテル】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産 2024年版

評価結果

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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 嗣人
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)									
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-B7		C1-C4			

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	指標	(*は参考値)		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		
	加点 1	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。		一次エネルギー(目標値)
19.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=0.87<0.88		2,946 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等			一次エネルギー(計画値)
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	2,975.3 MJ/m <sup>2</sup> ・年 < 3,151 MJ/m <sup>2</sup> ・年		2,975.3 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等			二次エネルギー(*)
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない		304.9 kWh/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			GHG排出量(*)
		根拠等	取組なし		130.3 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
		利用率			2,975.3 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	35	合計			304.9 kWh/m <sup>2</sup> ・年
					130.3 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年

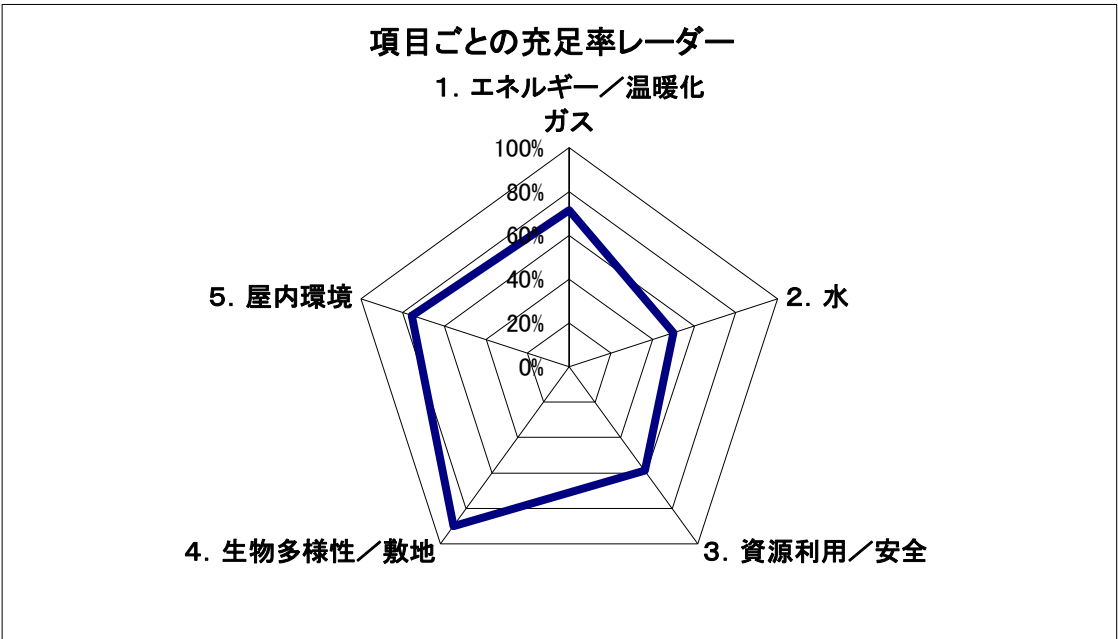
2. 水					
評価	最大加点	指標			評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標設定、定期的なモニタリング実施、運用管理体制の構築		水使用量(目標値)
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	計算値:4,636L/㎡・年 < 原単位:5,678L/㎡・年		3,744.5 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等			水使用量(計画値)
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		4,636.0 L/m <sup>2</sup> ・年
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	実績値:3,782L/㎡・年 < 原単位::4,380L/㎡・年		水使用量(実績値)
		根拠等			3,782.3 L/m <sup>2</sup> ・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		
		根拠等	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	取組なし		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	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		
		3.2.1 再生材利用率	取組なし		
3.0		① 躯体材料	ビニル系床材、岩綿吸音板を採用		リサイクル材品目数(非構造材)
4.0		② 非構造材料			2 品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	建築基準法に定める対策が講じられている		経過年数＋今後の想定耐用年数
		根拠等			— 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／バリアフリー	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	更新年数の平均値：21年		21 年
		根拠等			
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	1)重要負荷に電力供給		自給率向上の取組数
		根拠等			1 項目
3.0		3.4.3 維持管理	2)～4)について取組あり		維持管理に関する取組数
		根拠等			6 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	レベル3を満たさない		
		根拠等			
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		
		根拠等	上記通りの対策を実施		なし
8.0	5	4.1 生物多様性の向上	取組が2項目、4.2が対象外のため、レベル8		②取組表による場合のポイント数
[4.2対象外の時は対象数を倍]		根拠等			2 ポイント
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	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		
[対策不要は対象外]		根拠等			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	鉄道駅から徒歩2分		鉄道駅またはバス停からの距離
		根拠等			2 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		
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		リスクの合計数
		根拠等			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		
		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)		なし
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	開口率16.6%>15%		開口率
		根拠等			16.6 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備	取組なし		昼光利用設備
		根拠等			種類
4.0	5	5.2 自然換気性能	客室に自然換気が可能な開口部を有する		
		根拠等			
3.0	5	5.3 眺望・視環境	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
		根拠等			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 取組数	評価値	
	5	根拠等			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						



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