CASBEE®-不動産 【集合住宅】 ▌評価結果▐

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【集合住宅】(2021年SDGs対応版)　v1.2.1

建物概要

建物名称	HF博多東レジデンスⅡ	敷地面積	1,802.87	m^2	評価の段階	運用段階評価
建設地	福岡県福岡市博多区豊一丁目9番27号	建築面積	675.90	m^2	評価の実施日	2024年2月1日
用途地域	準工業地域(法22条区域)	延床面積	5,094.95	m^2	作成者	村田　有里子
建物用途	共同住宅	階数	地上10階		不動産評価員番号	ふ-000987-26
竣工年月	2006年2月22日	構造	RC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		人	確認者	
		年間使用時間		時間/年	不動産評価員番号	

評価結果

71.4 /100 合計
(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

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			
			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している。	一次エネルギー(目標値)	185.0	MJ/m^2・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)				
			根拠等: C/S=185/522=0.354 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0.352として算出	一次エネルギー(計画値)	185.0	MJ/m^2・年
				二次エネルギー(*)	19.0	kWh/m^2・年
				CO_2排出量(*)	6.7	kg-CO_2/m^2・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価			
			根拠等: 2022/9-2023/8実績値 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0.352として算出	一次エネルギー(実績値)	185.0	MJ/m^2・年
				二次エネルギー(*)	19.0	kWh/m^2・年
				CO_2排出量(*)	6.7	kg-CO_2/m^2・年
2.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策			
			根拠等: ③⑧について取り組み	導入された対策項目数	2	項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー				
			根拠等: 自然エネルギーなし	利用率	0.0	%
25.0	30	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			
			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(目標値)	4.3	L/m^2・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない			
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)				
			根拠等: 取組み項目なし	水使用量(計画値)	0.0	L/m^2・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)				
			根拠等: 2022/9-2023/8実績値	水使用量(実績値)	4.3	L/m^2・年
6.0	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: 2006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			
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する			
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する			
3.0		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
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制				
			根拠等: 1),2),5),6)について取り組み	取組数	4	ポイント
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数				
			根拠等: 品確法の等級２相当	経過年数＋今後の想定耐用年数	65	年
2.7	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		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				
			根拠等: 水槽25、ポンプ類20	更新年数の平均値	23	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
5.0		3.4.3 維持管理				
			根拠等: 1),2),3),4),5),6)について取り組み	維持管理に関する取組数	13	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			
12.7	20	合計				

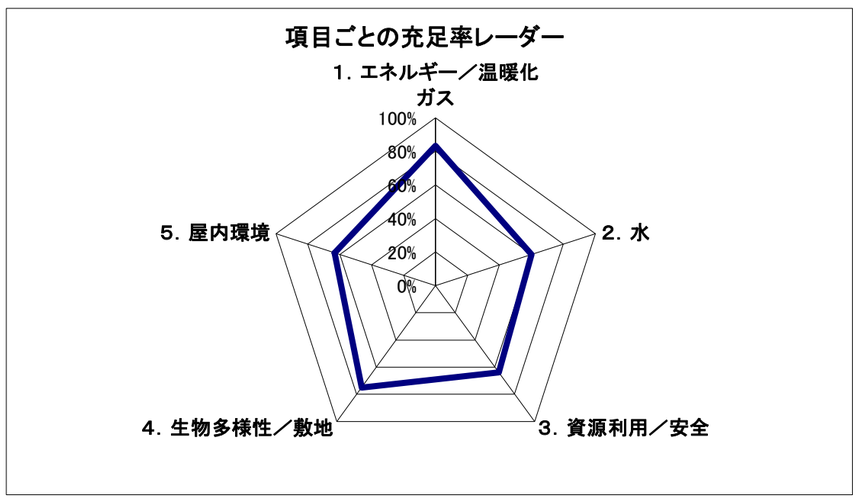
4. 生物多様性／敷地

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: 自ら導入していない。	なし		
8.0	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),2)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	2	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				
[対策不要は対象外]			根拠等: 要措置区域に該当しない	なし		
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性				
3.0		4.3.1 公共交通機関の接近性				
			根拠等: バス停から徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離	5	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			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策				
			根拠等: 水害:対策なし	リスクの合計数	1	種類
15.0	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: 質問票による評価項目に合致している	なし		
		5.1 自然利用				
1.6	3	5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
2.0		5.1.1.1 自然採光				
			根拠等: 開口率計算	開口率	28.3	%
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備				
			根拠等: 該当なし	昼光利用設備	0	種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱				
			根拠等: 居室に1ヶ所開閉可能窓あり			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり				
			根拠等: 天井高さ2.48m≧2.4m、窓あり	天井高	2.4	m以上
		5.2 健康・快適				
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ				
			根拠等: レベル2を満たさない			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房				
			根拠等: 居室に冷暖房装置を実装している			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気				
			根拠等: F☆☆☆☆またはF☆☆☆建材使用			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音				
			根拠等: レベル2を満たさない			
2.0	3	5.3 防犯対策				
			根拠等: エントランスにセキュリティシステム設置、ITVカメラ監視導入			
12.6	20	合計				

無断転載禁止



環境性能の特徴

省エネ・節水が実践され実績値において高い評価
維持管理について多くの項目に取り組みあり
廃棄物処理負荷抑制について適切な取り組みが行われている

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

HF博多東レジデンスⅡ

無断転載禁止

CASBEE®-不動産 【オフィス】 評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応版)　v1.2.1

建物概要

建物名称	HF博多東レジデンスⅡ	敷地面積	1,802.87	m²	評価の段階	運用段階評価
建設地	福岡県福岡市博多区豊一丁目9番27号	建築面積	675.90	m²	評価の実施日	2024年2月1日
用途地域	準工業地域(法22条区域)	延床面積	63.55	m²	作成者	村田　有里子
建物用途	事務所	階数	地上10階		不動産評価員番号	ふ-000987-26
竣工年月	2006年2月22日	構造	RC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	4	人	確認者	
		年間使用時間	2,421	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果

81.0 /100 合計
(得点 / 満点)

ポイントは小数点第1位までの表示とする

S ランク;★★★★★	≧	78
A ランク;★★★★	≧	66
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			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			
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)	867.9	MJ/m²・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)				
			根拠等 C/S=876.6/1676=0.523 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0.352として算出	一次エネルギー(計画値)	876.6	MJ/m²・年
				二次エネルギー(*)	89.8	kWh/m²・年
				CO_2排出量(*)	31.6	kg-CO_2/m²・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)				
			根拠等 2022/9-2023/8実績値 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0.352として算出	一次エネルギー(実績値)	876.6	MJ/m²・年
				二次エネルギー(*)	89.8	kWh/m²・年
				CO_2排出量(*)	31.6	kg-CO_2/m²・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 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			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 目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	424.9	L/m²・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)				
			根拠等 水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	577.7	L/m²・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 2022/9-2023/8実績値	水使用量(実績値)	424.9	L/m²・年
9.0	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 2006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			
2.0	5	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			
3.0		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
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない			
4.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数				
			根拠等 品確法の等級2相当	経過年数＋今後の想定耐用年数	65	年
2.7	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		
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				
			根拠等 水槽25、ポンプ類20	更新年数の平均値	23	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
5.0		3.4.3 維持管理				
			根拠等 1),2),3),4),5),6)について取り組み	維持管理に関する取組数	13	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			
11.7	20	合計				

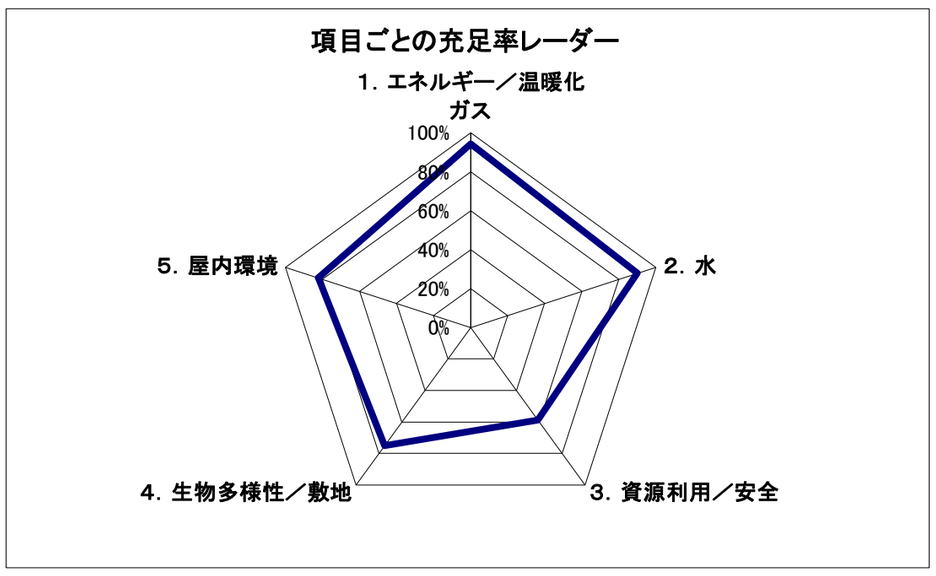
4. 生物多様性／敷地

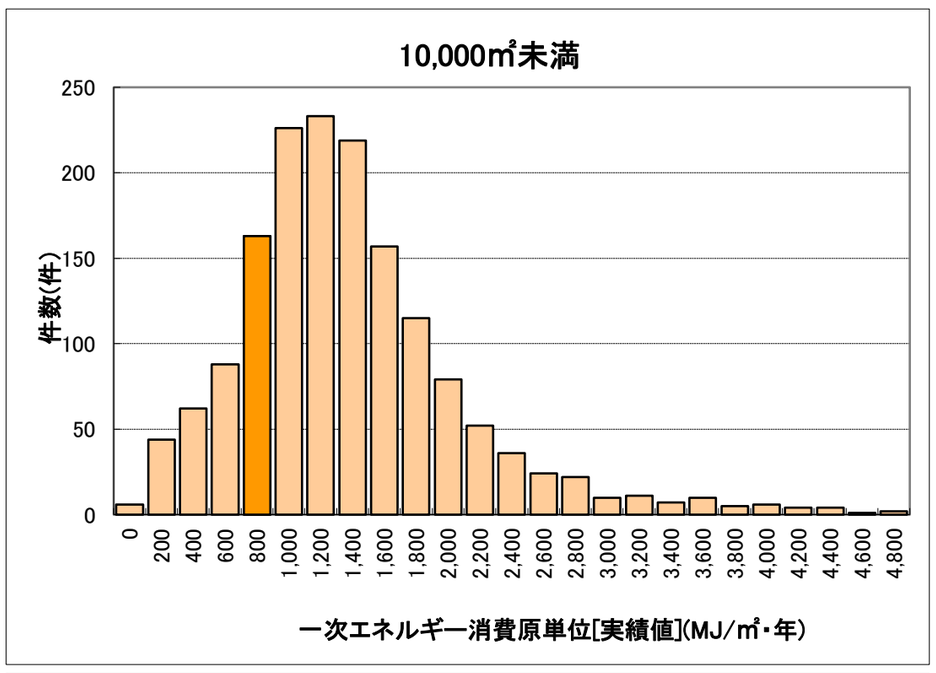
評価	最大加点			指標	評価値	
適合		必須項目	;特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない			
			根拠等 自ら導入していない。	なし		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上				
[4.2対象外の時は点数を倍]			根拠等 1),2)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	2	ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生				
[対策不要は対象外]			根拠等 要措置区域に該当しない	なし		
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性				
3.0		4.3.1 公共交通機関の接近性				
			根拠等 バス停から徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離	5	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			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策				
			根拠等 水害:対策なし	リスクの合計数	1	種類
15.0	20	合計				

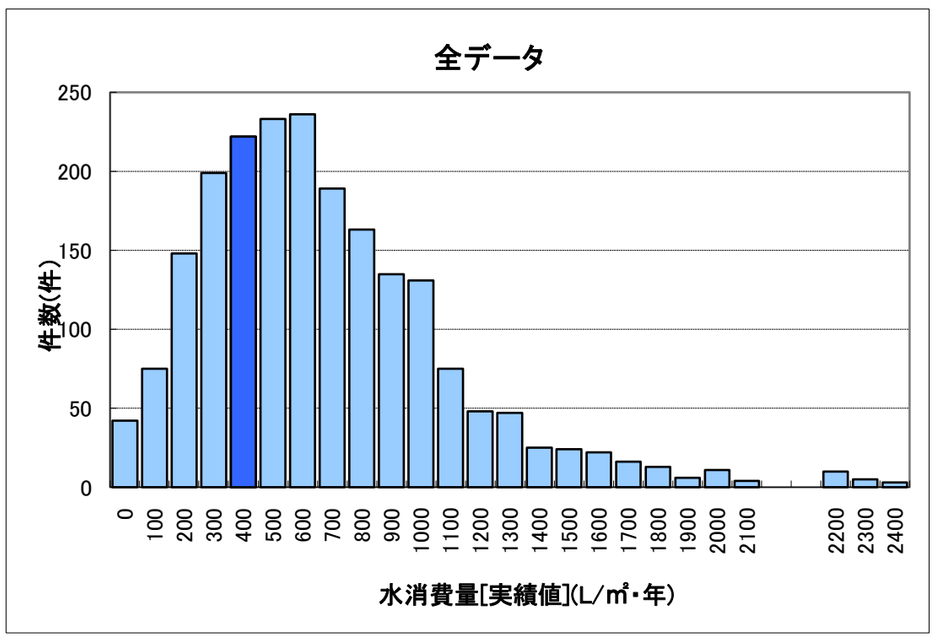
5. 屋内環境

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 質問票による評価項目に合致している	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				
			根拠等 開口率計算	開口率	32.0	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備				
			根拠等 該当なし	昼光利用設備	0	種類
5.0	5	5.2 自然換気性能				
			根拠等 開口率計算。1/13.7≧1/15	自然換気有効開口面積	4.6	㎡
3.0	5	5.3 眺望・視環境				
			根拠等 天井高2.6m、窓あり	天井高	2.5	m以上
12.3	15	合計				

無断転載禁止







環境性能の特徴

省エネ・節水が実践され実績値において高い評価
維持管理について多くの項目に取り組みあり
開口可能な窓があり自然換気性能が優れる

無断転載禁止