

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	S-FORT福岡東	敷地面積	2,843	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	建築面積	834	m ²	評価の実施日	2023年12月20日	
用途地域	準工業地域	延床面積	6,662	m ²	作成者	福士 明子	
建物用途	共同住宅	地上10F RC造			不動産評価員番号	ふ-001189-27	
竣工年月	2007年5月17日				確認日	2024年1月15日	
直近の大規模改修実施年月	—				確認者	福士 明子	
			平均居住人員	414	人	不動産評価員番号	ふ-001189-27
			年間使用時間	8,760	時間/年		

評価結果						
70.2 /100 (得点 / 満点)		合計		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				指標	(*)は参考値)	評価値
評価	最大加点					
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	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(目標値)		92 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	92.5	MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より	二次エネルギー(*)	9.5	kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	4.5	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	一次エネルギー(実績値)	92.5	MJ/m ² ・年
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)	9.5	kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	CO ₂ 排出量(*)	4.5	kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)			
1.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	導入された対策項目数	1.0	項目
		根拠等	3)			
3.0	5	1.4 自然エネルギー		利用率		%
		根拠等	導入していない			
24.0	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	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定		水使用量(目標値)	
	0	2.1 水使用量(計算値)		評価しない		
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)				
		根拠等	1)		水使用量(計画値)	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)				
		根拠等	水使用量実績値一覧参照		水使用量(実績値)	3.0
7.0	10	合計				L/m ² ・年

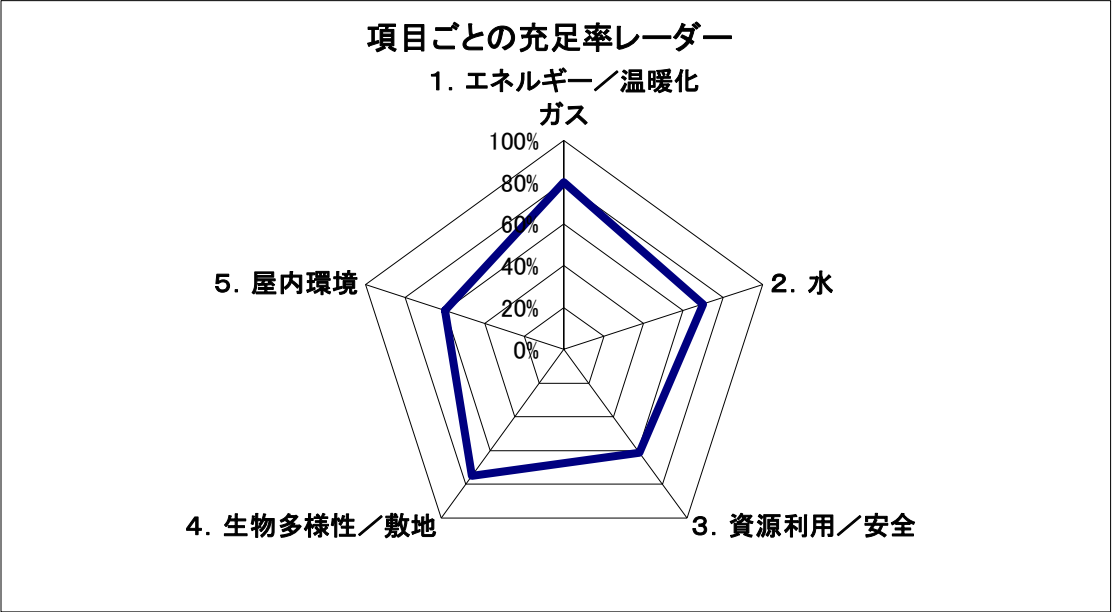
3. 資源利用／安全						
評価	最大加点			指標	評価値	
適合		必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値			
		根拠等	新耐震基準への適合	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価			
3.0		3.1.1 耐震性				
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能				
		根拠等	導入していない			
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する			
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する			
3.0		① 躯体材料	使用していない	リサイクル材品目数(非構造材)	1	品目
3.0		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している			
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制				
		根拠等	1)、3)、6)	取組数	3	ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数				
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
3.2	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			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔				
		根拠等	計算式参照	更新年数の平均値	18	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上				
		根拠等	特になし	自給率向上の取組数		項目
4.0		3.4.3 維持管理				
		根拠等	1)、2)、4)、5)、6)	維持管理に関する取組数	10	ポイント
4.0		3.4.4 バリアフリー対策				
		根拠等	建築物移動等円滑化基準を満たしている			
12.2	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	特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない		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)、3)		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	土壤汚染対策に基づく汚染除去等の区域指定にない		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	東比恵駅 徒歩12分		鉄道駅またはバス停からの距離	15 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	リスクの合計数が2種で、有効な防災対策を実施している		リスクの合計数	2 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	質問票への適合	なし		
		5.1 自然利用				
1.0	3	5.1.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3			
1.0		5.1.1.1 自然採光				
		根拠等	計算式参照	開口率		%
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備				
		根拠等	屋光利用設備がない	屋光利用設備		種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱				
		根拠等	居室に自然換気開口がある			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり				
		根拠等	天井高2.4m以上、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置	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	化学汚染物質を抑える建材を用いている			
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の設置、かつITVカメラ監視			
12.0	20	合計				

S-FORT福岡東



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用量の計算値／実績値、水使用量の実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・自然災害リスクへの対策が講じられている。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

S-FORT福岡東