

CASBEE[®]-不動産【集合住宅】

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

評価結果

v1.2

建物概要						
建物名称	コンフォリア南砂町(集合住宅部分)	敷地面積	1,793.26	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都江東区	建築面積	518.86	m ²	評価の実施日	2023年5月15日
用途地域	準工業地域(防火地域、準防火地域)	延床面積	8,244.66	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	集合住宅	階数	地上20階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	2006年12月28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

78.7

/100

合計

★★★★★

S ランク:★★★★★

≧

78

A ランク:★★★★

≧

66

B+ランク:★★★

≧

60

B ランク:★★

≧

50

(得点 / 満点)

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		
	加点 1	実績値レベル4。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)		441.6 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等	C/S=446.1/801.0=0.557	一次エネルギー(計画値)	446.1 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	二次エネルギー(*)	45.7 kWh/m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.525として算出	CO2排出量(*)	24.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価		
		根拠等	2021/02-2022/01実績値	一次エネルギー(実績値)	446.1 MJ/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0.525として算出	二次エネルギー(*)	45.7 kWh/m ² ・年
				CO2排出量(*)	24.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	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	③④⑤⑥⑧に取組み	導入された対策項目数	5 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 %
27.0	30	合計			

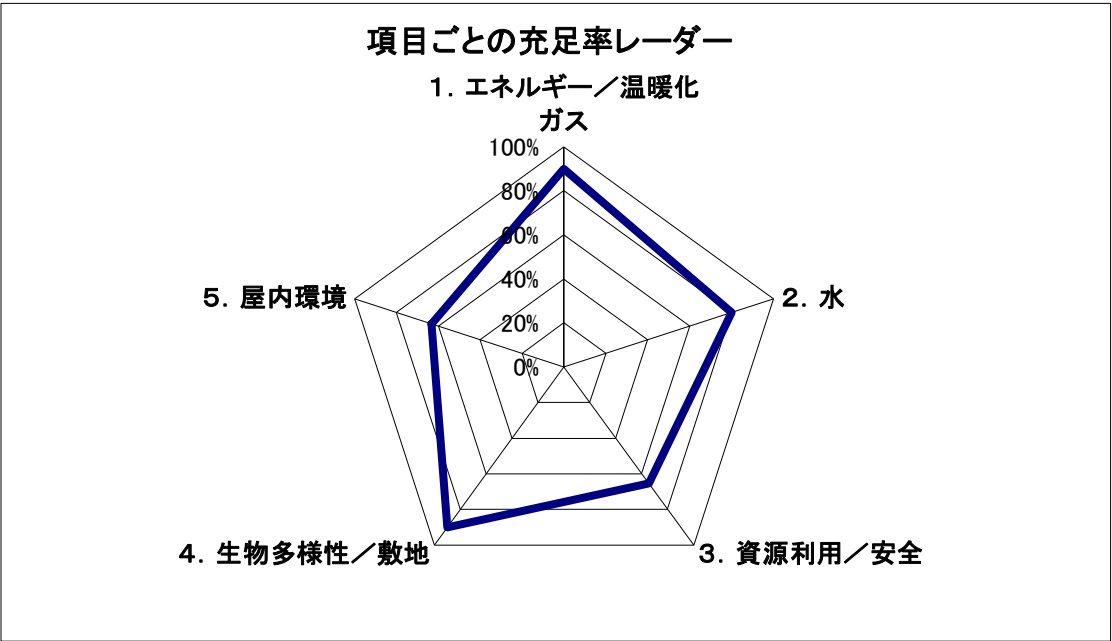
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)		29.1 L/m ² ・年
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
		根拠等	③⑥に取組み	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	2021/02-2022/01実績値	水使用量(実績値)	29.1 L/m ² ・年
8.0	10	合計			

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	2006年築、新耐震基準に適合	なし	
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		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		
2.5	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	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
1.0		② 非構造材料	導入なし		
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	3 ポイント
		根拠等	1),2),6)について取り組み		
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	66 年
3.6	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		
4.4		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	受変電30、非常用発電25、水槽30、空調20、ポンプ類20	更新年数の平均値	25 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		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		維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等	1),2),3),4),5),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		
13.1	20	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		
		根拠等	自ら導入していない。	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	1),2),4),5)について取り組み	②取組表による場合のポイント	4 ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	根拠等	要措置区域に該当しない	なし	
[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			
5.0		根拠等	都営バス 門21系統 福島橋南詰停留所から徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	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		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	水害:対策なし、液状化、地震:対策あり	リスクの合計数	3 種類
18.0	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	なし	
		1no			
		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	25.2 %
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	LD及び寝室に各1ヶ所開口あり		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等	天井高さ2.4m≧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	LD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☆☆☆☆建材を採用している		
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設置、ITVカメラ監視導入		
12.6	20	合計			

コンフォリア南砂町(集合住宅部分)



環境性能の特徴

高い省エネルギー性能
良好な水使用量実績値
維持管理体制につき全項目に取組み
生物多様性への積極的取組み

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

コンフォリア南砂町(集合住宅部分)