

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) v1.2

建物概要					
建物名称	アーバンフラッツ城東	敷地面積	741 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	大阪府大阪市	建築面積	321 m ²	評価の実施日	2023年8月1日
用途地域	第一種住居地域、準防火地域	延床面積	2,494 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	集合住宅	地上9F		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2006年8月21日	構造	RC造	確認日	2023年8月8日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	112 人	確認者	福士 明子
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果					
67.9 /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					
評価	最大加点	必須項目	指標	(*)は参考値	評価値
適合		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)		206 MJ/m ² ・年
	加点 1	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			
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)		207.9 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)		21.3 kWh/m ² ・年
		実測値より	CO2排出量(*)		10.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)		207.9 MJ/m ² ・年
		共用部の評価	二次エネルギー(*)		21.3 kWh/m ² ・年
		エネルギー消費量実績値一覧参照	CO2排出量(*)		10.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76			
		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)	導入された対策項目数		1.0 項目
		根拠等			
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率		%
		根拠等			
24.0	30	合計			

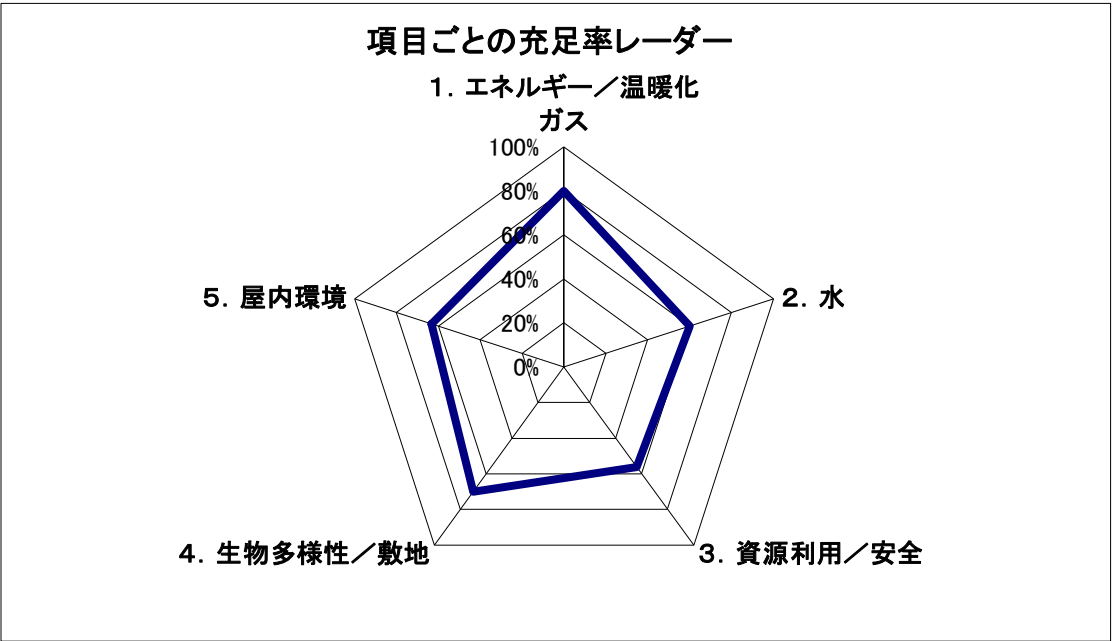
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)		5.4 L/m ² ・年
	0	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定			
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
		評価しない			
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(実績値)		5.5 L/m ² ・年
		根拠等			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		共用部、専有部合わせた建物全体での計量のため推計値			
6.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	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			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等			
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			
1.0		② 非構造材料			
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)		品目
		根拠等	取組数		3 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
		根拠等	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
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	更新年数の平均値		18 年
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	自給率向上の取組数		項目
		根拠等	維持管理に関する取組数		13 ポイント
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等			
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
11.2	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		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	②取組表による場合のポイント		1 ポイント
6.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等			
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離		8 分圏内
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等			
3.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数		3 種類
		根拠等			
14.0	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		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			
		5.1 自然利用			
1.6	3	5.1.1 星光利用	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	開口率		%
		根拠等	星光利用設備		2 種類
3.0		5.1.1.2 星光利用設備			
		根拠等			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高		2.4 m以上
		根拠等			
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等			
2.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等			
12.6	20	合計			

アーバンフラッツ城東



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値/実績値、水使用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。
- ・徒歩7分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・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

アーバンフラッツ城東