

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-RESIDENCE神戸元町	敷地面積	313 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	兵庫県神戸市中央区相生町1丁目2-8	建築面積	250 m ²	評価の実施日	2023年9月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2,699 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	地下1F 地上15F RC造		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2016年1月29日			確認日	2023年10月13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	95 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					
70.9 /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		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)	
291								291 MJ/m ² ・年	
15.0		20		1.1 使用・排出原単位(計算値)					
		根拠等		実績値より				一次エネルギー(計画値)	
								294.4 MJ/m ² ・年	
								二次エネルギー(*)	
								30.2 kWh/m ² ・年	
								CO ₂ 排出量(*)	
								14.4 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		エネルギー消費量実績値一覧参照				一次エネルギー(実績値)	
				二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76				294.4 MJ/m ² ・年	
				CO ₂ 排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)				二次エネルギー(*)	
								30.2 kWh/m ² ・年	
								CO ₂ 排出量(*)	
								14.4 kg-CO ₂ /m ² ・年	
1.0		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		[3]				導入された対策項目数	
3.0		5		1.4 自然エネルギー				1.0 項目	
		根拠等		導入していない				利用率	
								%	
24.0		30		合計					

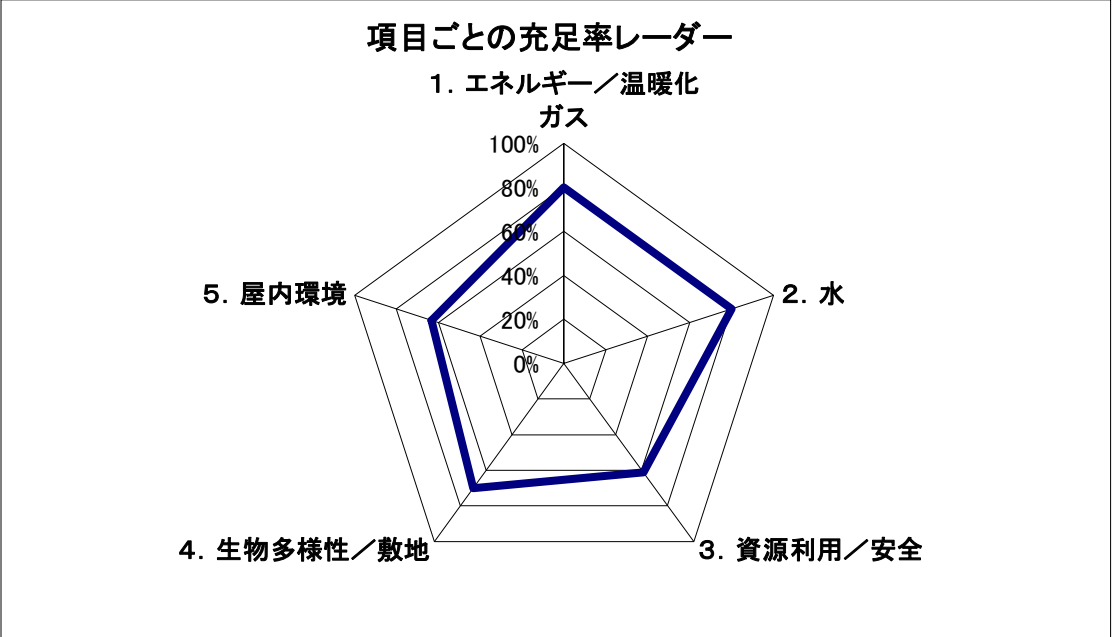
2. 水					
評価	最大加点			指標	評価値
適合		必須項目	: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	19.4 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	1)、3)	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	水使用量実績一覧参照	水使用量(実績値)	19.6 L/m ² ・年
8.0	10	合計			

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		
		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
		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している	取組数	3 ポイント
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
		根拠等	[1]、[3]、[6]	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている	更新年数の平均値	19 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		自給率向上の取組数	項目
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		維持管理に関する取組数	10 ポイント
		根拠等	計算式参照		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	特になし		
4.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	[1]、[2]、[4]、[5]、[6]		
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	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上		②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
		根拠等	[1]		
[4.2対象外の時は点数を倍]	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等	土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし	
[対策不要は対象外]	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		鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等	西元町駅 徒歩1分		
5.0		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		リスクの合計数	4 種類
		根拠等	該当リスク4種だが、有効な防災対策を実施している		
14.0	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			
1.6	3	5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3	開口率	28.6 %
2.0		5.1.1.1 自然採光		昼光利用設備	種類
		根拠等	計算式参照		
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	昼光利用設備なし		
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		天井高	2.4 m以上
		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		
1.0	2	5.2 健康・快適			
		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 主要な居室の冷暖房			
		根拠等	居室に冷暖房装置を実装		
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使用している		
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		
12.6	20	合計			

S-RESIDENCE神戸元町



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。
- ・自然災害リスクに対して有効な防災対策を実施している。
- ・徒歩1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

S-RESIDENCE神戸元町