

CASBEE<sup>®</sup>-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南円山 | 敷地面積   | 445 m <sup>2</sup>   | 評価の段階    | 運用段階評価      |  |
| 建設地          | 北海道札幌市中央区      | 建築面積   | 383 m <sup>2</sup>   | 評価の実施日   | 2023年9月1日   |  |
| 用途地域         | 近隣商業地域、準防火地域   | 延床面積   | 1,499 m <sup>2</sup> | 作成者      | 福士 明子       |  |
| 建物用途         | 共同住宅           | 階数     | 地上4F                 | 不動産評価員番号 | ふ-001189-27 |  |
| 竣工年月         | 2022年1月25日     | 構造     | RC造                  | 確認日      | 2023年10月13日 |  |
| 直近の大規模改修実施年月 |                | 平均居住人員 | 52 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                                         |                    |             |   |    |  |  |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------|---|----|--|--|
| <div><div>73.0</div><div>/100</div></div> 合計 | <div>★★★★★☆☆</div> | S ランク:★★★★★ | ≧ | 78 |  |  |
| (得点 / 満点)                                    |                    | 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                          |                    |             |   |    |  |  |

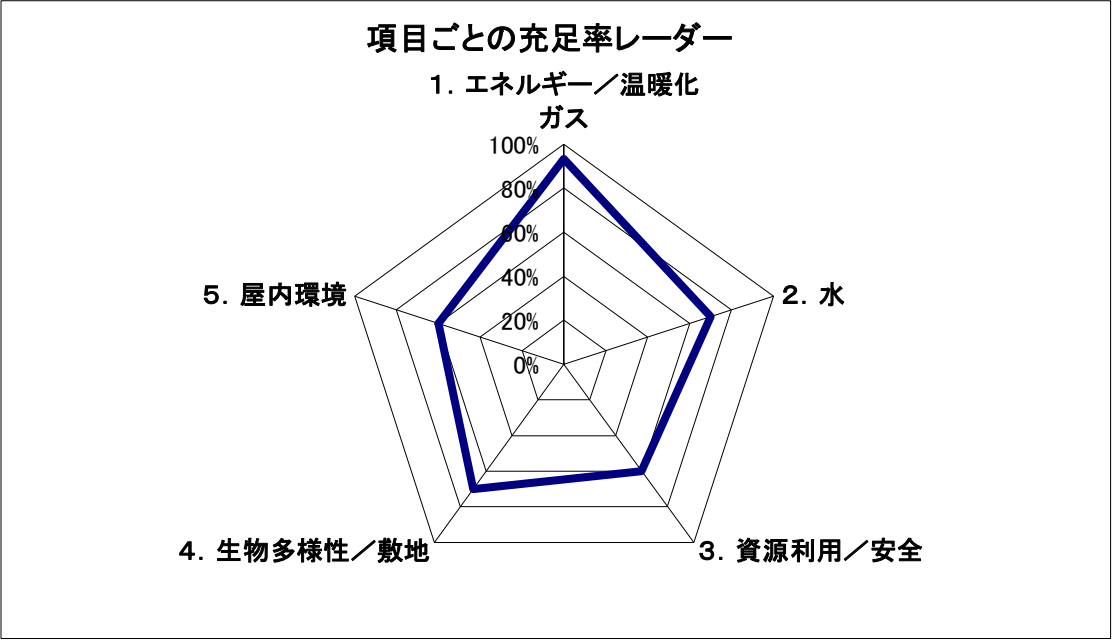
| 1. エネルギー／温暖化ガス |       |                                                  |                        |              |       |                                       |
|----------------|-------|--------------------------------------------------|------------------------|--------------|-------|---------------------------------------|
| 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              | 一次エネルギー(目標値)           |              | 155   | MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |       | 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(計画値)           |              | 156.8 | MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
| 15.0           | 20    | 1.1 使用・排出原単位(計算値)                                | 二次エネルギー(*)             |              | 16.1  | kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |       | 根拠等:実績値より                                        | CO <sub>2</sub> 排出量(*) |              | 7.7   | kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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) | 156.8 | MJ/m <sup>2</sup> ・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(*)             |              | 16.1  | kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |       | 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76                             | CO <sub>2</sub> 排出量(*) |              | 7.7   | kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
|                |       | CO <sub>2</sub> 排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)   | 導入された対策項目数             | 5.0          | 項目    |                                       |
| 5.0            | 5     | 1.3 省エネルギー(仕様評価)                                 | 利用率                    |              |       | %                                     |
|                |       | 根拠等:1)、3)、5)、6)、8)                               |                        |              |       |                                       |
| 3.0            | 5     | 1.4 自然エネルギー                                      |                        |              |       |                                       |
|                |       | 根拠等:導入していない                                      |                        |              |       |                                       |
| 28.0           | 30    | 合計                                               |                        |              |       |                                       |

| 2. 水 |       |                        |           |  |     |                     |
|------|-------|------------------------|-----------|--|-----|---------------------|
| 評価   | 最大加点点 | 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 | 水使用量(目標値) |  |     | L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      | 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:4)                 | 水使用量(計画値) |  |     | L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 5.0  | 5     | 2.3 水使用量(実績値)          | 水使用量(実績値) |  |     | L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |       | 根拠等:共用部水道使用なし          |           |  |     |                     |
| 7.0  | 10    | 合計                     |           |  |     |                     |

| 3. 資源利用／安全 |       |                                        |                            |                 |      |    |
|------------|-------|----------------------------------------|----------------------------|-----------------|------|----|
| 評価         | 最大加点点 | 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                | 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:新耐震基準への適合              |                 |      |    |
| 3.0        |       | 3.1.2 免震・制震・制振性能                       | 根拠等:建築基準法に定められた耐震性を有する     |                 |      |    |
|            |       | 根拠等: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                                 | 使用していない                    | リサイクル材品目数(非構造材) |      | 品目 |
| 1.0        |       | ② 非構造材料                                | 使用していない                    |                 |      |    |
| 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)、3)、6)                           |                            |                 |      |    |
| 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:建築基準法に定める対策が講じられている                | 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 |                 |      |    |
| 3.5        | 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                   | 17              | 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:計算式参照                              |                            |                 |      |    |
| 1.0        |       | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    | 維持管理に関する取組数                | 13              | ポイント |    |
|            |       | 根拠等:特になし                               |                            |                 |      |    |
| 5.0        |       | 3.4.3 維持管理                             |                            |                 |      |    |
|            |       | 根拠等:1)～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                 |                            |                 |      |    |
| 12.0       | 20    | 合計                                     |                            |                 |      |    |

| 4. 生物多様性／敷地     |       |                                     |                 |   |     |      |
|-----------------|-------|-------------------------------------|-----------------|---|-----|------|
| 評価              | 最大加点点 | 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 | なし              |   |     |      |
| 4.0             | 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 |   |     | ポイント |
|                 |       | 根拠等:特になし                            |                 |   |     |      |
| [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              | なし              |   |     |      |
|                 | 0     | 根拠等:土壌汚染対策に基づく汚染除去等の区域指定にない         |                 |   |     |      |
| [対策不要は対象外]      | 5     | 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                    | 鉄道駅またはバス停からの距離  | 3 | 分圏内 |      |
|                 |       | 根拠等:南7条西25丁目バス停 徒歩2分                |                 |   |     |      |
|                 |       | 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           |   |     |      |
| 5.0             | 5     | 4.4 自然災害リスク対策                       | リスクの合計数         | 0 | 種類  |      |
|                 |       | 根拠等:該当リスクなし                         |                 |   |     |      |
| 14.0            | 20    | 合計                                  |                 |   |     |      |

| 5. 屋内環境 |       |                                    |                           |  |     |     |
|---------|-------|------------------------------------|---------------------------|--|-----|-----|
| 評価      | 最大加点点 | 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                        |  |     |     |
|         |       | 根拠等:質問票への適合                        |                           |  |     |     |
|         |       | 5.1 自然利用                           |                           |  |     |     |
| 1.0     | 3     | 5.1.1 昼光利用                         | 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:レベル2を満たさない                     | 昼光利用設備                    |  |     | 種類  |
| 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                   |                           |  |     |     |
| 1.0     | 3     | 5.1.3 眺望・ゆとり                       | 天井高                       |  |     | m以上 |
|         |       | 根拠等:レベル2を満たさない                     |                           |  |     |     |
|         |       | 5.2 健康・快適                          |                           |  |     |     |
| 2.0     | 2     | 5.2.1 暑さ・寒さ                        |                           |  |     |     |
|         |       | 根拠等:外壁断熱、カーテンレール、複層ガラスの設置          |                           |  |     |     |
| 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設置、かつITVカメラ監視 |                           |  |     |     |
| 12.0    | 20    | 合計                                 |                           |  |     |     |



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用量の計算値/実績値及び仕様評価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2分圏内に交通公共機関(バス停)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南円山