

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 2024年版v1.0

建物概要					
建物名称	コンフォリア田町	敷地面積	1,111 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区芝浦四丁目5番13号	建築面積	601 m ²	評価の実施日	2025年4月18日
用途地域	準工業地域(防火地域)	延床面積	5,802 m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	共同住宅	地上12階	RC造	不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	2005年11月11日	階数		確認日	
直近の大規模改修実施年月		構造		確認者	
		平均居住人員		不動産評価員番号	
		年間使用時間	人時間/年		

評価結果									
74.4 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない	
(得点 / 満点)									
S ランク:★★★★★		Ⅳ	78						
A ランク:★★★★		Ⅳ	66						
B+ランク:★★★		Ⅳ	60						
B ランク:★★		Ⅳ	50						
ポイントは小数点第1位までの表示とする									
				取組項目数：A1-A5				B1,B3-B5	
				B6-B6				C1-C4	

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	加点点1	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)	292 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(計画値)	294.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=294.5/801.0=0.368 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0.457として算出	二次エネルギー(*)	30.2 kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	GHG排出量(*)	13.8 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		根拠等	2023/2-2024/1実績値 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0.457として算出	一次エネルギー(実績値)	294.5 MJ/m ² ・年
3.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	二次エネルギー(*)	30.2 kWh/m ² ・年
		根拠等	③⑥⑧について取り組み	GHG排出量(*)	13.8 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	導入された対策項目数	3.0	項目
		根拠等	自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
26.0	30.0	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)	37.1 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	2005年築、新耐震基準に適合		
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
		根拠等	⑥について取り組み	取組数	項目
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	2023/2-2024/1実績値	水使用量(実績値)	37.1 L/m ² ・年
7.0	10	合計			

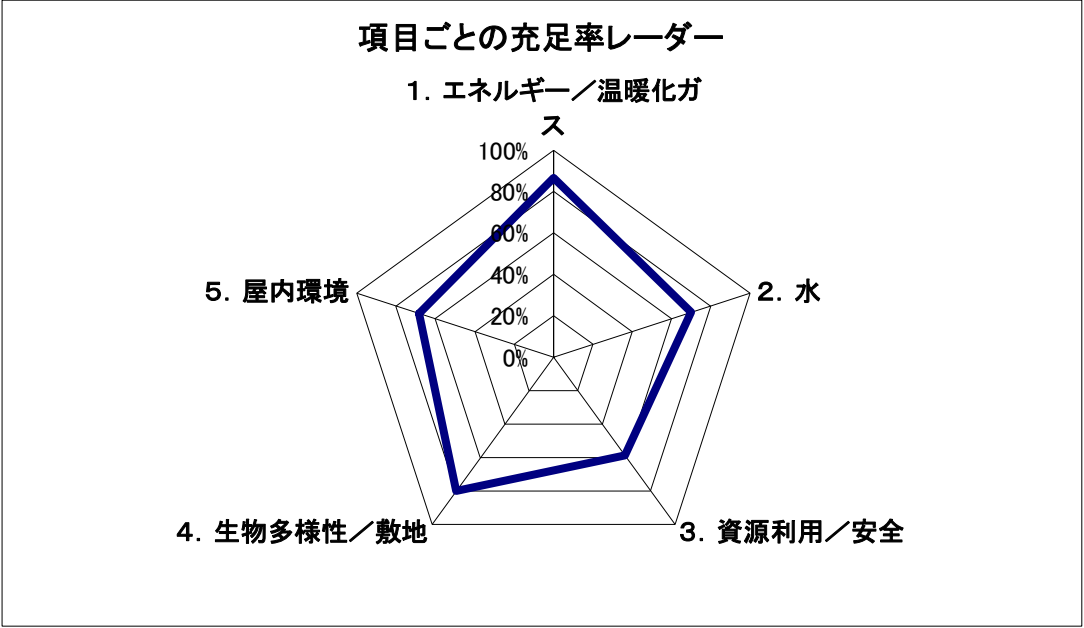
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	2005年築、新耐震基準に適合	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性			
3.0		根拠等	建築基準法に準拠		
		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	揺れを抑える装置を導入していない		
2.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
5.0		① 躯体材料	再生砕石使用	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		
2.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		取組数	2 ポイント
	加点点1	根拠等	①,②について取り組み		
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	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
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		更新年数の平均値	20 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	0 項目
		根拠等	ポンプ類20		
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	取組みなし		
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	①,②,③,④,⑤,⑥について取り組み		
3.0		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項目の半分以上を満たしている		
11.8	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	
		根拠等	自ら導入していない。		
10.0	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	3 ポイント
		根拠等	①,②,③について取り組み		
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	要措置区域に該当しない	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		鉄道駅またはバス停からの距離	15 分圏内
		根拠等	JR山手線 田町駅から徒歩11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		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策		リスクの合計数	3 種類
		根拠等	液状化、地震動:対策あり・水害:対策なし		
16.0	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	質問票による評価項目に合致している		
1.6	3	5.1 自然利用			
2.0		5.1.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1.1 自然採光		開口率	27.9 %
		根拠等	開口率計算		
1.0		5.1.2 屋光利用設備		屋光利用設備	0 種類
		根拠等	該当なし		
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		天井高	2.4 m以上
		根拠等	天井高さ2.45m、窓あり		
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 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等	LD等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		
3.0	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。日中:常駐監視、夜間:セキュリティ会社に警報配信あり。		
13.6	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]					
評価	最大(加点点なし)	指標	評価値		
	5	取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目
↑ 評価しない場合は空欄					

コンフォリア田町



環境性能の特徴

- ・省エネルギー性能に優れている
- ・維持管理のすべての項目について取り組みあり
- ・在来種を含む多様な植栽で、生物多様性に配慮
- ・全住戸のLD等に冷暖房完備・科学物質を含まない建材の採用・防犯対策等、健康快適性に関する取組を実施