

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	コンフォリア北参道	敷地面積	1,173	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目5番10号	建築面積	787	m ²	評価の実施日	2024年5月20日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	8,913	m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	共同住宅	階数	地上14階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	2005年3月31日	構造	RC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月	なし	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					
79.3	/100	合計	★★★★★	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		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。	一次エネルギー(目標値)	420 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等	C/S=423.7/801=0.529 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(計画値)	423.7 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)	43.4 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	19.8 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	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)	423.7 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)	43.4 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	19.8 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について取り組み	導入された対策項目数	5.0 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	%
27.0	30	合計			

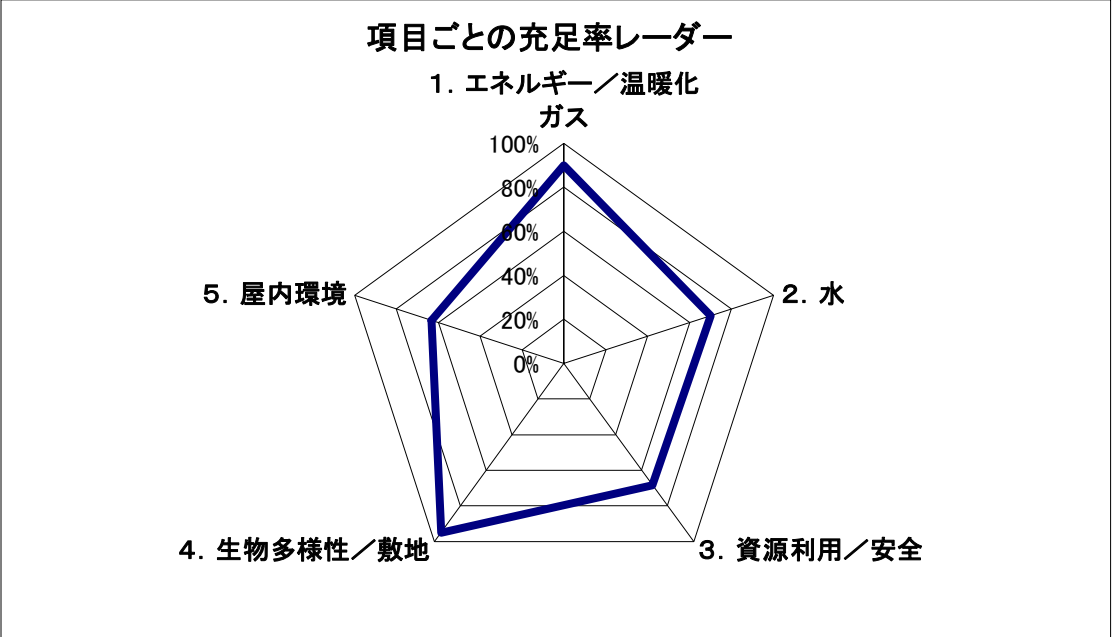
2. 水					
評価	最大加点		指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	32.8 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	⑥について取り組み	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	2023/2-2024/1実績値	水使用量(実績値)	32.8 L/m ² ・年
7.0	10	合計			

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	2005年築、新耐震基準に適合	なし	
5.0	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	建築基準法に準拠		
5.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	建物全体に免震装置を導入している		
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		
		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
		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	①②⑥について取り組み		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
3.1	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		
3.7		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	水槽30、ポンプ類20、電気貯湯10	更新年数の平均値	20 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	取組みなし	自給率向上の取組数	0 項目
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	①②③④⑤⑥について取り組み	維持管理に関する取組数	13 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
13.6	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	生態系被害防止外来種が1種類存するが、移植・繁殖は行わず、適切な管理を行っている	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	①②④について取り組み	②取組表による場合のポイント数	3 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	東京メトロ副都心線 北参道駅から徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	水害・地震リスク:対策あり	リスクの合計数	2 種類
19.0	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	質問票による評価項目に合致している	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		
1.0		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等	開口率計算	開口率	17.7 %
3.0		5.1.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	ハイサイドライトあり	昼光利用設備	1 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等に冷暖房装置を実装している		
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等	レベル2を満たさない		
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・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。		
12.6	20	合計			

コンフォリア北参道



環境性能の特徴

- ・積極的に省エネ対策を取り入れている
- ・共用部は節水に配慮した運用がなされている
- ・免震構造の採用により高い耐震性を実現
- ・環境に配慮した維持管理を実施
- ・公共交通機関に至近

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

コンフォリア北参道