

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	CITY SPIRE神戸元町Ⅱ	敷地面積	214 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	建築面積	157 m ²	評価の実施日	2023年11月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,875 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	地下1F、地上13F RC造		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2007年6月7日			確認日	2023年11月27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	57 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					
67.0	/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)	340 MJ/m ² ・年
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)	343.7 MJ/m ² ・年
		根拠等		実績値より				二次エネルギー(*)	35.2 kWh/m ² ・年
						CO ₂ 排出量(*)		16.8	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				一次エネルギー(実績値)	343.7 MJ/m ² ・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(*)	35.2 kWh/m ² ・年
						CO ₂ 排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)		16.8	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				導入された対策項目数	1.0 項目
		根拠等		③					
3.0	5	1.4 自然エネルギー						利用率	%
		根拠等		導入していない					
24.0	30	合計							

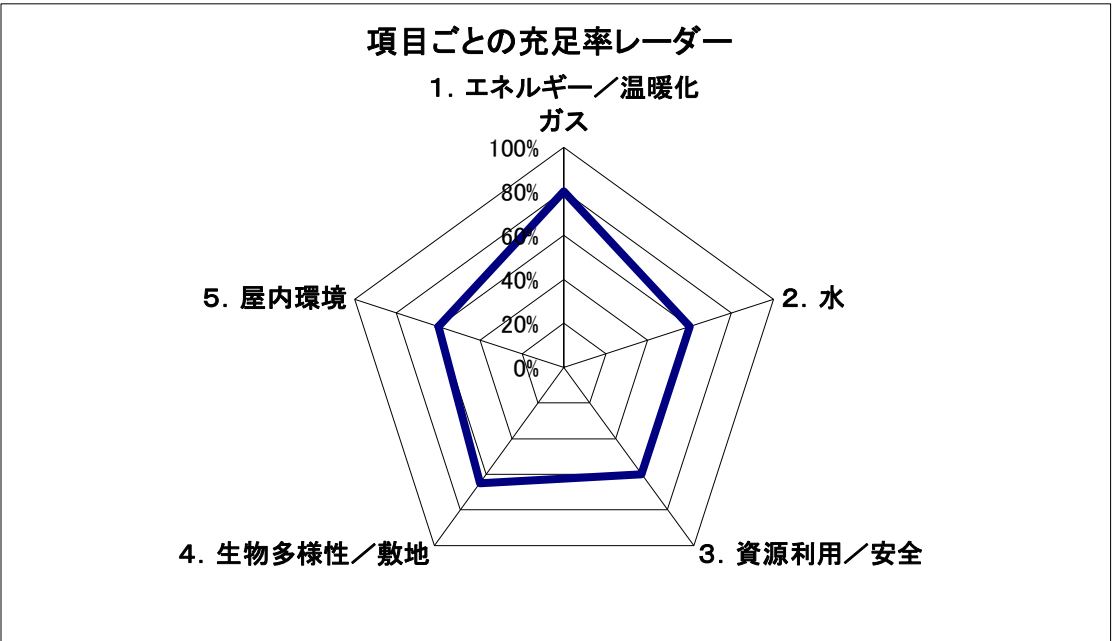
2. 水					
評価	最大加点			指標	評価値
適合		必須項目	: 目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	特になし	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	23.4 L/m ² ・年
6.0	10	合計			

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	新耐震基準に適合		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た耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	導入していない		
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	使用していない		
		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している		リサイクル材品目数(非構造材)
2.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
		根拠等	①、⑥		取組数
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている		経過年数＋今後の想定耐用年数
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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		年
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	計算式参照		更新年数の平均値
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			20 年
		根拠等	特になし		自給率向上の取組数
5.0		3.4.3 維持管理			項目
		根拠等	①～⑥		維持管理に関する取組数
4.0		3.4.4 バリアフリー対策			13 ポイント
		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	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			
		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			
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等 ①	②取組表による場合のポイント数	1	ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		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	なし		
5.0	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			
		根拠等 西元町駅 徒歩1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		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等 リスクの合計数は3種あり、1種については有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	3	種類
13.0	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					
1.0	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			
		根拠等	レベル2を満たさない		開口率
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備			%
		根拠等	昼光利用設備がない		昼光利用設備
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			
		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		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	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、かつITVカメラ監視		
12.0	20	合計			

CITY SPIRE神戸元町Ⅱ



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。
- ・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