

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	LaDouceur西宮北口	敷地面積	1,675 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	兵庫県西宮市大屋町14-5	建築面積	698 m ²	評価の実施日	2025年2月3日
用途地域	第一種住居地域、法22条地域、第5種高度地区	延床面積	3,783 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	地上8階	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2020年5月27日	構造	鉄筋コンクリート造	確認日	2025年2月14日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	柳澤 将登
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果									
74.3 /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						
		Ⅳ							
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		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		
	加点点 1	根拠等	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	224 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	224.1 MJ/m ² ・年	
		根拠等	二次エネルギー(*)	23.0 kWh/m ² ・年	
		根拠等	GHG排出量(*)	8.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	224.1 MJ/m ² ・年	
		根拠等	二次エネルギー(*)	23.0 kWh/m ² ・年	
		根拠等	GHG排出量(*)	8.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
2.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	2.0	項目
		根拠等	利用率	0.0	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		根拠等			
25.0	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		
	0	根拠等	目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)	23.0 L/m ² ・年
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
		根拠等	2.2 水使用量(仕様評価)		
		根拠等	1)節水水栓 3)節湯器具	取組数	2
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	23.0	L/m ² ・年
		根拠等			
8.0	10	合計			

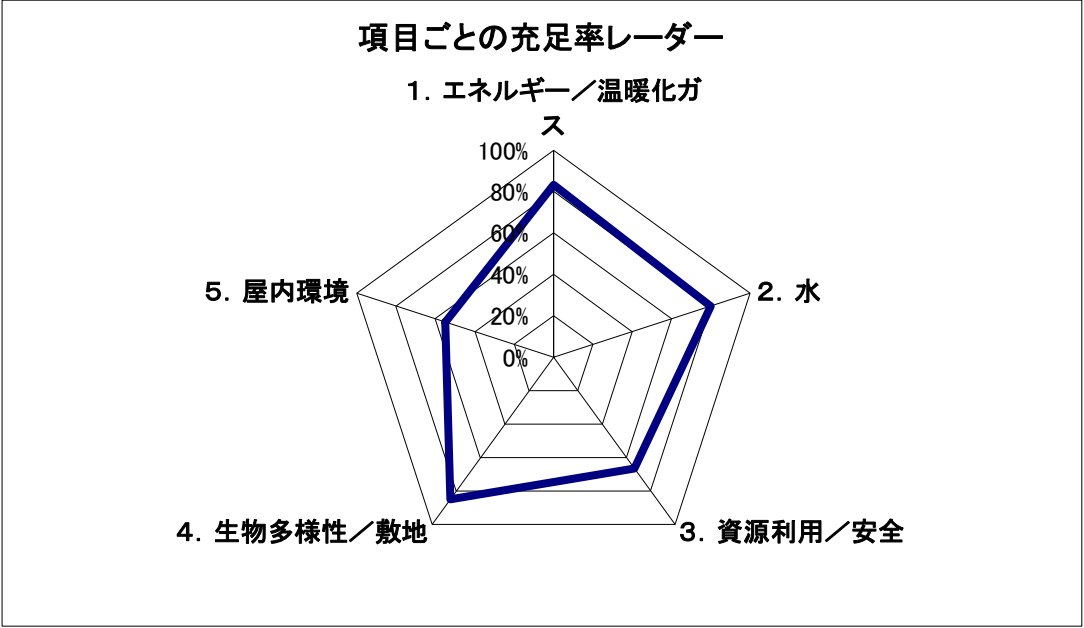
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等	新耐震基準への適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
		3.1.1 耐震性			
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	装置を導入していない		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料	高炉セメント		
5.0		② 非構造材料	ビニル系床材、断熱材、再生クラッシュラン	リサイクル材品目数(非構造材)	3
5.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		品目	
3.0		根拠等	1)分別回収スペース 2)回収ボックスの設置 6)教育	取組数	3
	加点点 1	3.3 躯体材料の耐用年数		ポイント	
3.0	5	根拠等	等級1相当	経過年数＋今後の想定耐用年数	
		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	
3.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
3.3		根拠等	受水槽25年、空調機15年、ポンプ類15年	更新年数の平均値	18
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		年	
2.0		根拠等	3)通信途絶対策	自給率向上の取組数	1
		3.4.3 維持管理		項目	
5.0		根拠等	1)頻度 2)役割 3)手順 4)点検 5)実施 6)共有	維持管理に関する取組数	13
		3.4.4 バリアフリー対策		ポイント	
3.0		根拠等	建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
13.3	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		
		根拠等	自ら導入していない	なし	
10.0	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	2)生態空間の創出 3)自生種 5)生物資源の管理	②取組数による場合のポイント数	3
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生		ポイント	
[対策不要は対象外]		根拠等	対象外	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	バス停(大屋町) 徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	3
		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	分圏内	
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	リスク:水害、地震動 対策:なし	リスクの合計数	2
				種類	
17.0	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		
		根拠等	質問票への適合	なし	
		5.1 自然利用			
1.0	3	5.1.1 屋光利用	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	
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備			%
		根拠等	なし	屋光利用設備	0
		根拠等		種類	
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	自然換気開口有り		
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等	レベル2を満たさない	天井高	
				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	冷暖房設置有り		
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		
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	集合玄関機、ITVカメラ監視		
#####	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)	必須項目	指標	評価値	
	5	根拠等	取組数	A1-A5	
↑ 評価しない場合は空欄				B6-B6	
				B1,B3-B5	
				C1-C4	

LaDouceur西宮北口



環境性能の特徴

- ・居室照明にLEDを採用しており、省エネルギー性が高い
- ・非構造材料にリサイクル材を使った建材が用いられている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好