

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 2024年版

v1.0

| 建物概要         |             |        |                      |          |             |
|--------------|-------------|--------|----------------------|----------|-------------|
| 建物名称         | S-FORT小倉    | 敷地面積   | 2,102 m <sup>2</sup> | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 福岡県北九州市小倉北区 | 建築面積   | 557 m <sup>2</sup>   | 評価の実施日   | 2025年5月9日   |
| 用途地域         | 商業地域、防火地域   | 延床面積   | 5,636 m <sup>2</sup> | 作成者      | 福士 明子       |
| 建物用途         | 共同住宅        | 階数     | 地上15F                | 不動産評価員番号 | ふ-001189-27 |
| 竣工年月         | 2008年10月31日 | 構造     | SRC造                 | 確認日      | 2025年5月15日  |
| 直近の大規模改修実施年月 | —           | 平均居住人員 | 320 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                |  |      |  |                                                                                   |  |          |  |       |  |
|---------------------|--|------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--|----------|--|-------|--|
| 68.2 /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:★★★★★         |  | ≧ 78 |  |  |  |          |  |       |  |
| 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 |  |      |  |                                                                                   |  |          |  |       |  |
|                     |  |      |  | 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    | 必須項目                                                                                          | 指標（*は参考値）    | 評価値   |                                         |
| 適合             | 加点 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<br>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、運用管理体制の整備 | 一次エネルギー(目標値) | 180.4 | MJ/m <sup>2</sup> ・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) | 164.0 | MJ/m <sup>2</sup> ・年                    |
|                |         | 根拠等:実績値より                                                                                     | 二次エネルギー(*)   | 16.8  | kWh/m <sup>2</sup> ・年                   |
|                |         |                                                                                               | GHG排出量(*)    | 7.2   | kg-CO <sub>2eq</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       |       |                                         |
|                |         | 根拠等:エネルギー消費量実績値一覧参照<br>二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76<br>GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)              | 一次エネルギー(実績値) | 182.2 | MJ/m <sup>2</sup> ・年                    |
|                |         |                                                                                               | 二次エネルギー(*)   | 18.7  | kWh/m <sup>2</sup> ・年                   |
|                |         |                                                                                               | GHG排出量(*)    | 8.0   | kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・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    |       |                                         |
|                |         | 根拠等:3)                                                                                        | 導入された対策項目数   | 1.0   | 項目                                      |
| 3.0            | 5       | 1.4 自然エネルギー(間接利用)                                                                             |              |       |                                         |
|                |         | 根拠等:導入していない                                                                                   | 利用率          |       | %                                       |
| 24.0           | 30.0    | 合計                                                                                            |              |       |                                         |

| 2. 水 |      |                                                         |           |     |                     |
|------|------|---------------------------------------------------------|-----------|-----|---------------------|
| 評価   | 最大加点 | 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<br>水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定、運用管理体制の整備 | 水使用量(目標値) | 8.9 | L/m <sup>2</sup> ・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                                                | 取組数       | 0   | 項目                  |
| 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) | 8.9 | L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 6.0  | 10   | 合計                                                      |           |     |                     |

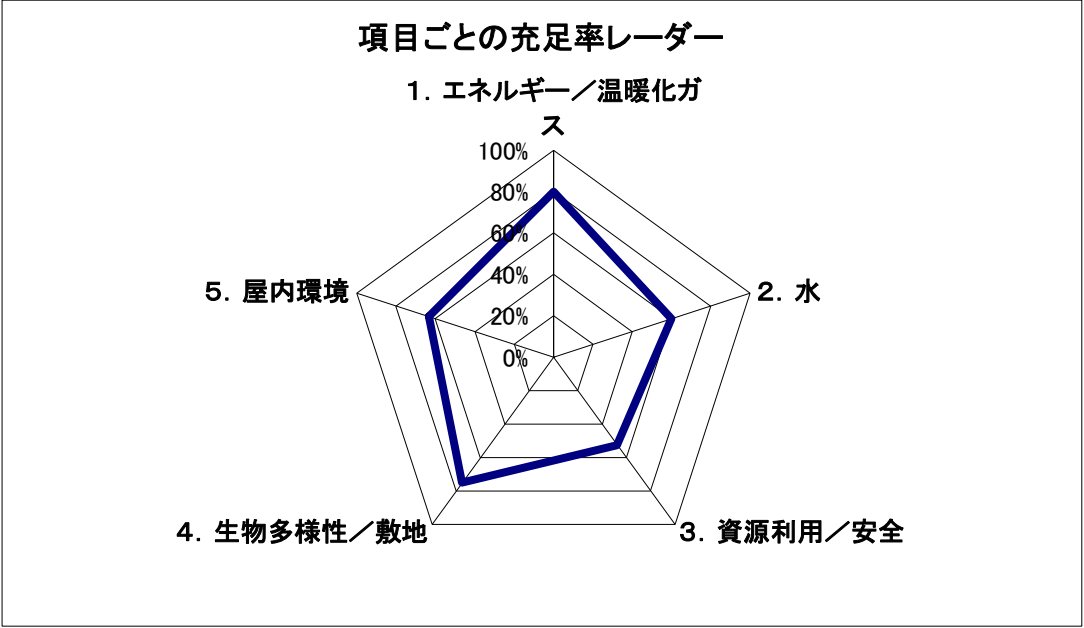
| 3. 資源利用／安全 |      |                                        |                            |                 |
|------------|------|----------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| 評価         | 最大加点 | 必須項目                                   | 指標                         | 評価値             |
| 適合         |      | 根拠等 新耐震基準への適合またはIs値、If値<br>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                            |                            |                 |
| 2.2        | 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                    |                 |
| 4.0        |      | 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) |
| 1.0        |      | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                        |                            | 2 品目            |
|            | 加点 1 | 根拠等 1)                                 | 取組数                        | 1 ポイント          |
| 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             | 年               |
| 2.2        | 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 | 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 |                 |
| 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 (15+20+25+25)/4=21.25        | 更新年数の平均値                   | 21 年            |
| 1.0        |      | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    |                            |                 |
|            |      | 根拠等 特になし                               | 自給率向上の取組数                  | 項目              |
| 3.0        |      | 3.4.3 維持管理                             |                            |                 |
|            |      | 根拠等 1)、4)、5)                           | 維持管理に関する取組数                | 6 ポイント          |
| 1.0        |      | 3.4.4 バリアフリー対策                         |                            |                 |
|            |      | 根拠等 特になし                               |                            |                 |
| 10.5       | 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              |      | 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<br>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る | なし              |     |      |
| 6.0             | 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 | 1   | ポイント |
| (4.2対象外の時は点数を倍) |      | 根拠等:1)                                                              |                 |     |      |
| 0.0             | 0    | 4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生                                              |                 |     |      |
| [対策不要は対象外]      |      | 根拠等:土壤汚染対策法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                                                    | 鉄道駅またはバス停からの距離  | 3   | 分圏内  |
|                 |      | 根拠等:バス停 中津口 徒歩1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           |     |      |
| 4.0             | 5    | 4.4 自然災害リスク対策                                                       | リスクの合計数         | 1   | 種類   |
|                 |      | 根拠等:リスクの合計数は1種あり、特段の防災対策を行っていない                                     |                 |     |      |
| 15.0            | 20   | 合計                                                                  |                 |     |      |

| 5. 屋内環境   |      |                                       |                                       |        |         |
|-----------|------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------|---------|
| 評価        | 最大加点 | 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<br>質問票への適合 | なし                                    |        |         |
| 5.1 自然利用  |      |                                       |                                       |        |         |
| 1.6       | 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:レベル2を満たさない                        | 開口率    | 21.0 %  |
| 3.0       |      | 5.1.1.2 屋光利用設備                        | 根拠等:屋光利用設備がある                         | 屋光利用設備 | 1 種類    |
| 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2.5m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の設置、かつITVカメラ監視   |        |         |
| 12.6      | 20.0 | 合計                                    |                                       |        |         |

| 6. ホールライフカーボンの評価 [任意] |          |    |          |     |    |
|-----------------------|----------|----|----------|-----|----|
| 評価                    | 最大(加点なし) | 指標 | 取組数      | 評価値 |    |
|                       | 5        |    | 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          |          |    |          |     |    |

S-FORT小倉



**環境性能の特徴**

- ・エネルギー、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
- ・公共交通機関の近接性が高く、利便性が高い