

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	S-FORT神戸神楽町	敷地面積	1,710	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	兵庫県神戸市長田区	建築面積	732	m ²	評価の実施日	2024年10月1日
用途地域	近隣商業地域、防火地域	延床面積	5,562	m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上12F		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2007年12月5日	構造	RC造		確認日	2024年11月6日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	168	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						
74.4 /100 (得点 / 満点)		合計	★★★★★		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						

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	一次エネルギー(目標値)		135	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)		136.4	MJ/m ² ・年
		根拠等実績値より	二次エネルギー(*)		14.0	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)		6.7	kg-CO ₂ /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)		136.4	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(*)		14.0	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)		6.7	kg-CO ₂ /m ² ・年
1.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数		1.0	項目
		根拠等3)	利用率			%
3.0	5	1.4 自然エネルギー				
		根拠等導入していない				
24.0	30	合計				

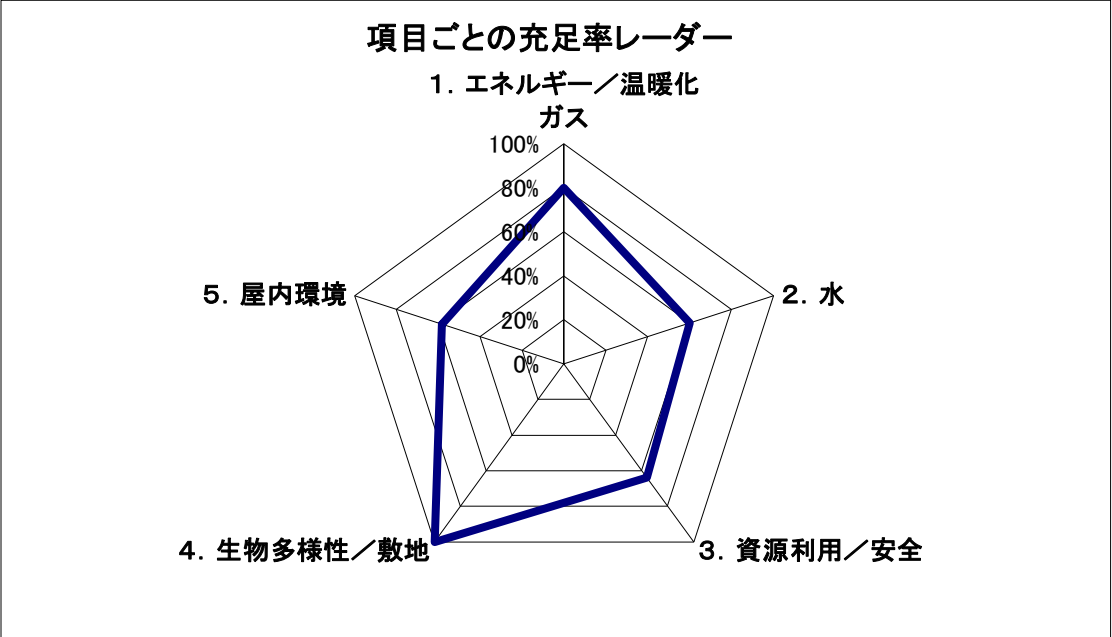
2. 水						
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値	
適合		根拠等:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)			L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)				
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)				
		根拠等特になし	水使用量(計画値)			L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)		7.1	L/m ² ・年
		根拠等水使用量実績値一覧参照				
6.0	10	合計				

3. 資源利用／安全						
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値	
		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				
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				
3.7	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制				
		3.2.1 再生材利用率				
5.0		① 躯体材料				
4.0		② 非構造材料				
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制				
		根拠等1)、3)、6)	取組数		3	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
3.0	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				
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		19	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
4.0		3.4.3 維持管理				
		根拠等1)、2)、4)、5)、6)	維持管理に関する取組数		10	ポイント
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築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている				
12.7	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	
		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			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上				
		根拠等4.2対象外の時は点数を倍)	②取組表による場合のポイント数		3	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				
		根拠等土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない				
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				
		根拠等新長田駅 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				
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策				
		根拠等リスクの合計数は1種のみで、有効な防災対策を実施している	リスクの合計数		1	種類
20.0	20	合計				

5. 屋内環境						
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値	
		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			
		質問票への適合				
1.6	3	5.1 自然利用				
1.0		5.1.1 屋光利用				
		5.1.1.1 自然採光				
		根拠等レベル2を満たさない	開口率			%
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				
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
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				
11.6	20	合計				

S-FORT神戸神楽町



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の計算値/実績値、水使用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。
- ・非構造材料にリサイクル資材を使用している。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩2分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・自然災害リスクへの対策が講じられている。
- ・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