

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	CITY SPIRE 新神戸	敷地面積	953 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	435 m ²	評価の実施日	2025年7月1日
用途地域	近隣商業地域、準防火地域	延床面積	3,534 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	地上10F		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2007年1月11日	階数		確認日	2025年8月5日
直近の大規模改修実施年月	—	構造	RC造	確認者	福士 明子
		平均居住人員	135 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									
74.1 /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	最大加点点	必須項目	指標（*は参考値）	評価値	
適合	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、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	81 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	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(計画値)	81.8 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より	二次エネルギー(*)	8.4 kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	GHG排出量(*)	3.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照	一次エネルギー(実績値)	81.8 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(*)	8.4 kWh/m ² ・年
			GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)	GHG排出量(*)	3.6 kg-CO _{2eq} /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)	利用率	%
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		
24.0	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	水使用量(目標値)	11.1 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定		
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
		根拠等	特になし	取組数	項目
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	11.2 L/m ² ・年
		根拠等	水使用量実績値一覧参照		
6.0	10	合計			

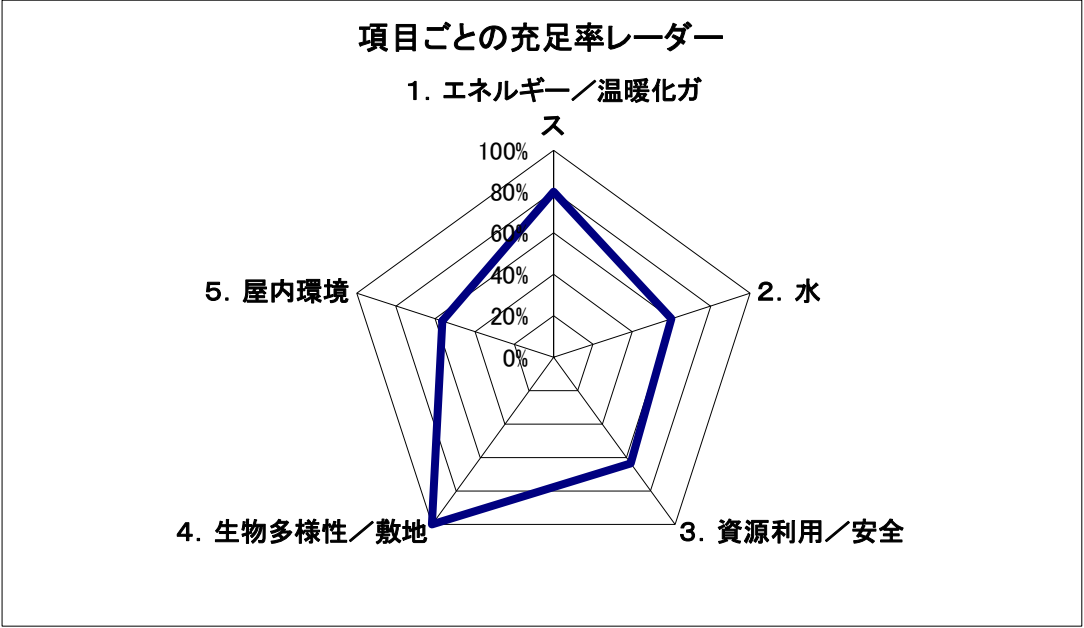
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	:新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性	建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	導入していない		
3.7	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	用いていない	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
4.0		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている		
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		取組数	4 ポイント
	加点点1	根拠等	1)、2)、3)、6)		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	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		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	計算式参照	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	特になし	自給率向上の取組数	項目
4.0		3.4.3 維持管理	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	バリアフリー法の建築物移動等円滑化誘導基準項目の半分以上を満たしている		
		根拠等			
12.8	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	なし	
		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		
10.0	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	3 ポイント	
		根拠等	1)、3)、5)		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし		
		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	新神戸駅 徒歩7分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等	新神戸駅 徒歩7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		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	0 種類	
		根拠等	リスクの合計数は0		
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	
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	なし	
		根拠等	質問票への適合		
2.3	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1 昼光利用		開口率	34.5 %
		5.1.1.1 自然採光	計算式参照	昼光利用設備	種類
3.0		5.1.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備がある		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	居室に自然換気開口がある		
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	レベル2を満たさない	天井高	m以上
		根拠等	レベル2を満たさない		
1.0	2	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ	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	居室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	レベル2を満たさない		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音	レベル2を満たさない		
2.0	3	5.3 防犯対策	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		
		根拠等			
11.3	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)	指標	評価値		
5		取組数	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					

CITY SPIRE 新神戸



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値/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。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩7分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・自然災害リスクが少ない。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。