

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 浜大津駅前	敷地面積	501 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	滋賀県大津市	建築面積	360 m ²	評価の実施日	2025年7月1日
用途地域	商業地域	延床面積	3,465 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上10F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2007年2月22日	構造	RC造	確認日	2025年8月5日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	99 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										
74.2 /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 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)	189	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)	191.1	MJ/m ² ・年
		根拠等: 実績値より	二次エネルギー(*)	19.6	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	8.4	kg-CO _{2eq} /m ² ・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 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76 GHG排出量を算出する係数は0.429 kg-CO ₂ /kWh (電気)	一次エネルギー(実績値)	191.1	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	19.6	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	8.4	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		
		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 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	30.5	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	取組数		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)	30.8	L/m ² ・年
6.0	10	合計			

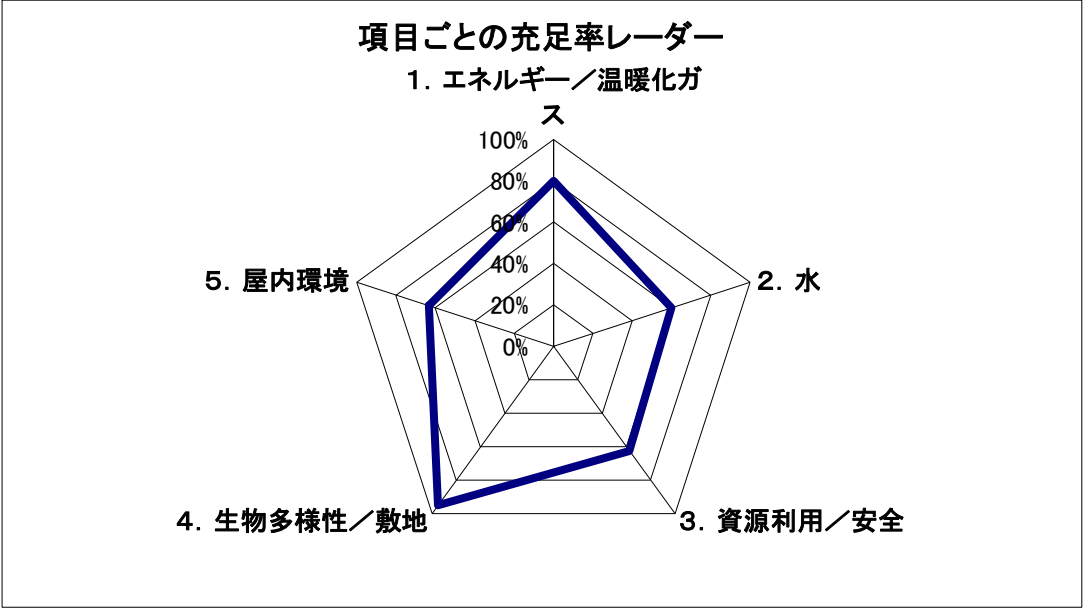
3. 資源利用／安全				
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		根拠等: 新耐震基準への適合またはIs値、If値 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 導入していない		
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	用いていない	
5.0		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材)
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		3
	加点点1	根拠等: 1)、3)、6)	取組数	3
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		ポイント
		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	
3.0	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	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	19
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		年
		根拠等: 特になし	自給率向上の取組数	
4.0		3.4.3 維持管理		項目
		根拠等: 1)、2)、4)、5)、6)	維持管理に関する取組数	10
3.0		3.4.4 バリアフリー対策		ポイント
		根拠等: 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		
12.5	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			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 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	
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 ①、③、⑤	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		
[対策不要は対象外]			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	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 びわ湖浜大津駅 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	
4.0		5	4.4 自然災害リスク対策		
			根拠等 リスクの合計数は2種で、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	2 種類
19.0		20	合計		

5. 屋内環境					指標	評価値
評価	最大加点	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			
適合		根拠等	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	%
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2.4m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	2.4m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用いている		
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	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
↑ 評価しない場合は空欄			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目

CITY SPIRE 浜大津駅前



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。
- ・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。