

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	CAVANA+南青山	敷地面積	549 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区	建築面積	234 m ²	評価の実施日	2025年8月10日
用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域、防火地域、準防火地域	延床面積	2,201.10㎡	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	評価対象面積: 2,167.29	m ²	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2014年2月12日	階数	地下1F地上14F	確認日	
直近の大規模改修実施年月		RC造		確認者	
		平均居住人員	77 人	不動産評価員番号	
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果		ホールライフカーボンの評価	評価しない
81.6 /100	合計		
(得点 / 満点)			
S ランク:★★★★★	≧ 78	取組項目数: A1-A5	B1,B3-B5
A ランク:★★★★	≧ 66	B6-B6	C1-C4
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/省エネルギー	指標	評価値
評価 最大加点		
必須項目	指標	評価値
適合	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 1	①2実績値レベル3以上、目標値設定、モニタリングの実施、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)
13.0 20/15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	662 MJ/m ² ・年
	根拠等	
	BEE評価が無いため実績値にて評価	一次エネルギー(計画値)
	C-一次エネルギー、S-【屋内廊下型】801MJ/㎡・年	669.0 MJ/m ² ・年
	面積按分C/S=0.835	二次エネルギー(*)
		68.6 kWh/m ² ・年
		GHG排出量(*)
		21.8 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
3.0 5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	
	根拠等	
	【屋内廊下型】直近1年間(2024年4月～2025年3月)の実績値	一次エネルギー(実績値)
	二次エネルギー～一次エネルギー/9.78	669.0 MJ/m ² ・年
	CO2排出量=二次エネルギー×CO2排出量係数0.318	二次エネルギー(*)
	(東京ガス版)	68.6 kWh/m ² ・年
		GHG排出量(*)
		21.8 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
3.0 -/5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	
	根拠等	
	③、⑤、⑥取組み	導入された対策項目数
		3.0 項目
3.0 5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	
	根拠等	
	導入なし	利用率
		%
22.0 30.0	合計	

2. 水	指標	評価値
評価 最大加点		
必須項目	指標	評価値
適合	目標設定、モニタリング、運用管理体制	
	目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制	水使用量(目標値)
		8.3 L/m ² ・年
5.0 0	2.1 水使用量(計算値)	
5 5	2.2 水使用量(仕様評価)	
	根拠等	
	①、②、③、④取組み	取組数
		4 項目
5.0 5	2.3 水使用量(実績値)	
	根拠等	
	直近1年間(2024年4月～2025年3月)の実績値	水使用量(実績値)
		8.4 L/m ² ・年
10.0 10	合計	

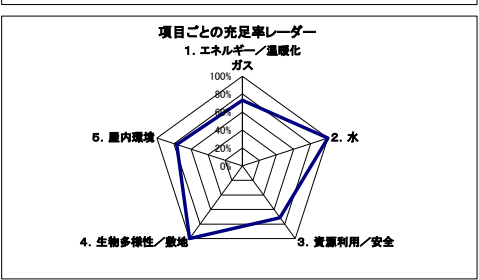
3. 資源利用/安全		指標	評価値
評価	最大加点		
適合		必須項目	
		根拠等	新耐震基準への適合またはIa値、If値
		根拠等	新耐震基準適合
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価
3.0		3.1.1 耐震性	
		根拠等	建築基準法準拠
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	
		根拠等	取組無し
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する
3.0		① 躯体材料	取組無し
3.0		② 非構造材料	ビニル床
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	
		根拠等	①、②、③取組み
5.0	加点 1	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数
		根拠等	劣化対策等級3
3.2	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	経過年数+今後の想定耐用年数
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均
		根拠等	発電機30年、空調15年、ポンプ類20年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値
		根拠等	取組無し
5.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数
		根拠等	①、②、③、④、⑤、⑥取組み
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数
		根拠等	円滑化基準項目の半分以上を満たす
14.3	20	合計	

4. 生物多様性/緑地	指標	評価値
評価 最大加点		
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	
	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	
	根拠等	
	①保全すべき自然資源はない、②、③、⑤取組み	②取組表による場合のポイント数
		4 ポイント
0.0 0	4.2 土壌環境品質・ブ라운フィールド再生	
	根拠等	
	汚染調査区域外	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	
	南青山七丁目バス停 徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離
		1 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	
5.0 5	4.4 自然災害リスク対策	
	根拠等	
	地震動(対策:PML評価4.9%)	リスクの合計数
		1 種類
20.0 20	合計	

5. 屋内環境	指標	評価値
評価 最大加点		
必須項目	指標	評価値
適合	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	
	衛生管理に関する質問票すべて適合	なし
2.3 3	5.1 自然利用	
5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
2.0	5.1.1.1 自然採光	
	根拠等	
	25%≦開口率≦35%	開口率
		27.4 %
3.0	5.1.1.2 星光利用設備	
	根拠等	
	ハイサイドライトと同等の効果が得られる大型建具の設置	星光利用設備
		1 種類
3.0 3	5.1.2 通風・排熱	
	根拠等	
	自然換気開口が2か所あり、かつ対面通風も可能	
2.0 3	5.1.3 眺望・ゆとり	
	根拠等	
	天井高さ2.4m以上、屋外の情報が得られる窓の設置	天井高
		2.5 m以上
1.0 2	5.2 健康・快適	
	根拠等	
	暑さ・寒さ	
	レベル2を満たさない	
2.0 2	5.2.2 主要な居室の冷暖房	
	根拠等	
	冷暖房装置を完備している	
2.0 2	5.2.3 化学汚染物質対策・通気換気	
	根拠等	
	F☆☆☆☆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	
	セキュリティシステムの設置及びUITSカメラ監視を行っている	
15.3 20	合計	

6. ホールライフカーボンの評価【注意】	指標	評価値
評価 最大(加点なし)		
5	取組数	
↑評価しない場合は空欄	A1-A5	項目
	B6-B7	項目
	B1,B3-B5	項目
	C1-C4	項目

CAVANA+南青山



環境性能の特徴
2014年竣工の集合住宅である。
南青山七丁目バス停より徒歩1分の好立地である。
水光熱費のモニタリングや建物の維持管理を良好に行っている。