

建物概要					
建物名称	CAVANA天神	敷地面積	1,127 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	福岡県福岡市中央区	建築面積	363 m ²	評価の実施日	2025年9月2日
用途地域	商業地域、準防火地域	延床面積	3,506.53m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	集合住宅	階数	評価対象面積: 3,418.13 m ²	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2007年2月22日	地上14F		確認日	
直近の大規模改修実施年月		SRC造		確認者	
		平均居住人員	118 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	
70.7 /100	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・環境化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目	: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		
適合		根拠等	①2実績値レベル3以上、目標設定、モニタリング、運用管理体制表	一次エネルギー(目標値)	199 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	一次エネルギー(計画値)	200.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	B/E評価が無いため実績値で評価	二次エネルギー(*)	20.5 kWh/m ² ・年
		根拠等	G-一次エネルギー S[屋外地下型]352MJ/m ² ・年 面積稼分C/S=0.384	GHG排出量(*)	11.4 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	200.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	【屋外地下型】直近1年間(2024年6月～2025年5月)の実績値	二次エネルギー(*)	20.5 kWh/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー-一次エネルギー/578	GHG排出量(*)	11.4 kg-CO ₂ eq/m ² ・年
		根拠等	CO2排出量-二次エネルギー×CO2排出係数0.556 (西部ガスでんき)		
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	項目
		根拠等	レベル2を満たさない	利用率	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		根拠等	導入なし		
24.0	30.0	合計			

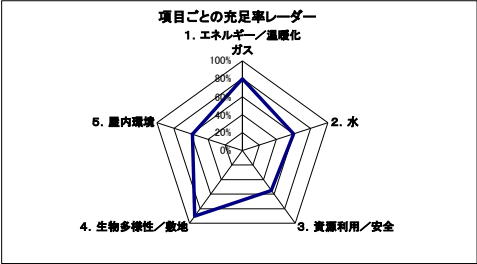
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制表	水使用量(目標値)	0.95 L/m ² ・年
1.0	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
	5	2.2 水使用量(仕様評価)	取組数		項目
		根拠等	取組みなし		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	直近1年間(2024年6月～2025年5月)の実績値	水使用量(実績値)	0.96 L/m ² ・年
6.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	:新耐震基準への適合またはIa値、II値		
適合		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		
		3.1.1 耐震性	根拠等		
		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		
		根拠等	導入なし		
2.5	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 ①と②の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率			
		① 躯体材料	取組無し		
		② 非構造材料	取組無し	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	3 ポイント
		根拠等	①、③、⑤取組み		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数		30 年
		根拠等	建築基準法準拠		
2.5	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		
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等		
		根拠等	空調18年、ポンプ20年	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		
		根拠等	取組無し	自給率向上の取組数	0 項目
4.0		3.4.3 維持管理	根拠等		
		根拠等	①、②、④、⑤、⑥取組み	維持管理に関する取組数	10 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等		
		根拠等	取組みなし		
11.0	20	合計			

4. 生物多様性/景地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目	: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		
適合		根拠等	自ら導入していない		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	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
		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等		
		根拠等	①対象外の場合は点数を割 ②取組表による場合のポイント数 ③指定区域外		
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性			
		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等		
		根拠等	福岡市営地下鉄七隈線天神南駅 徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離	4 分圏内
5.0	5	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		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数		3 種類
		根拠等	水害、液状化(対策:基礎の強化)、落雷(対策:避雷針の設置)		
18.0	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	衛生管理に関する質問票すべて適合		
		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		
1.6	3	5.1.1.1 自然採光	根拠等		
		根拠等	25%≦開口率<35%	開口率	28.3 %
2.0		5.1.1.2 星光利用設備	根拠等		
		根拠等	取組無し	星光利用設備	0 種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	根拠等		
		根拠等	居室に自然換気口がある		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	根拠等		
		根拠等	天井高さ2.4m以上で屋外の情報が得られる窓の設置あり	天井高	2.4 m以上
		5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ	根拠等		
		根拠等	レベル2を満たさない		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷暖房	根拠等		
		根拠等	冷暖房装置を完備している		
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気	根拠等		
		根拠等	レベル2を満たさない		
1.0	2	5.2.4 騒音・雑音	根拠等		
		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		
		根拠等	エントランスセキュリティ及びTV監視カメラを設置		
11.6	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】		指標		評価値	
評価	最大(加点なし)	必須項目			
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					



環境性能の特徴

2007年竣工の集合住宅である。
福岡市営地下鉄七隈線天神南駅より徒歩4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。