

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 上池台	敷地面積	429 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都大田区	建築面積	206 m ²	評価の実施日	2025年10月1日
用途地域	準住居地域、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	1,220 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上5F、地下1F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2006年3月27日	構造	RC造	確認日	2025年10月20日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	47 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									
68.3 /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	必須項目	指標 (*は参考値)	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	一次エネルギー(目標値)	447.6	MJ/m ² ・年
	加点 1	根拠等	一次エネルギー(計画値)	452.1	MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	46.3	kWh/m ² ・年
		根拠等	GHG排出量(*)	19.9	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		実績値より	一次エネルギー(実績値)	452.1	MJ/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	二次エネルギー(*)	46.3	kWh/m ² ・年
		根拠等	GHG排出量(*)	19.9	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		エネルギー消費量実績値一覧参照	GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)		
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	利用率		%
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		根拠等			
23.0	30.0	合計			

2. 水					
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	水使用量(目標値)	187.1	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)	取組数		項目
		根拠等	水使用量(実績値)	189.0	L/m ² ・年
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等			
4.0	10	合計			

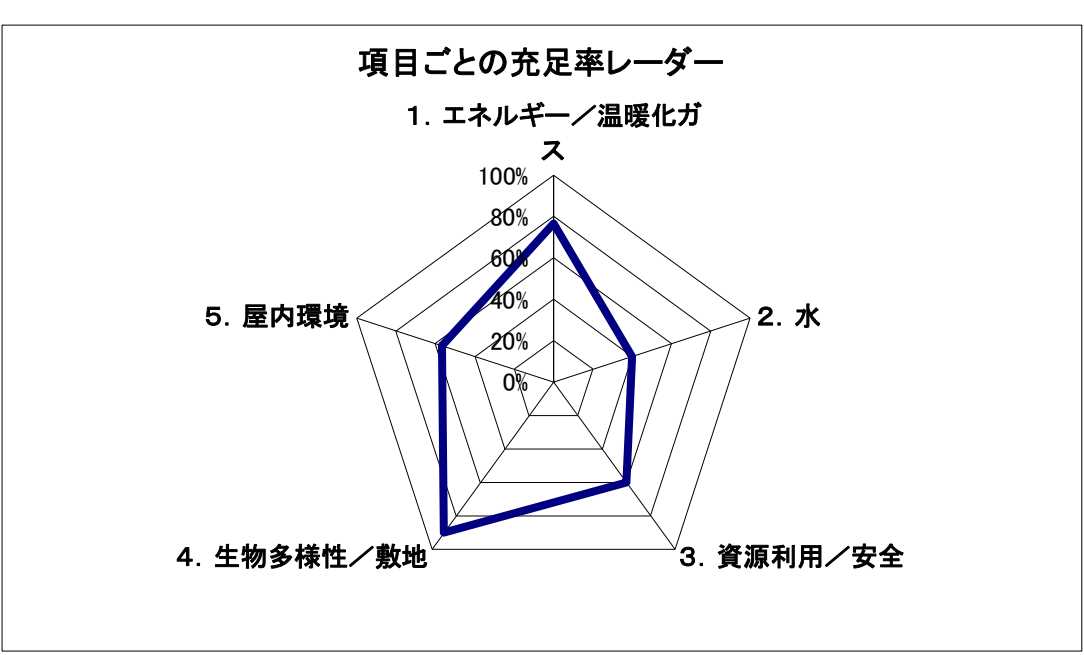
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等			
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料			
5.0		② 非構造材料			
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	3	品目
	加点 1	根拠等	取組数	3	ポイント
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		年
		根拠等	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
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	更新年数の平均値	18	年
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	自給率向上の取組数		項目
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	維持管理に関する取組数	10	ポイント
4.0		3.4.3 維持管理			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
12.0	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
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	なし		
		根拠等	②取組表による場合のポイント数	2	ポイント
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	なし		
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等			
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	鉄道駅またはバス停からの距離	3	分圏内
		根拠等			
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1	種類
		根拠等			
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
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	なし		
		根拠等			
		5.1 自然利用			
2.3	3	5.1.1 昼光利用	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	開口率	29.8	%
		根拠等	昼光利用設備	1	種類
3.0		5.1.1.2 昼光利用設備			
		根拠等			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等			
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高		m以上
		根拠等			
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等			
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等			
2.0	3	5.3 防犯対策			
		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 上池台



環境性能の特徴

- ・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。
- ・徒歩3分圏内に交通公共機関(バス停)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。