

CASBEE[®]-不動産

【集合住宅】

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版

評価結果

v1.0

建物概要

建物名称	コンフォリア渋谷WEST	敷地面積	765.66	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都目黒区青葉台四丁目4番5号	建築面積	580.81	m ²	評価の実施日	2025年10月21日
用途地域	商業地域（防火地域）	延床面積	6,169.21	m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	共同住宅	階数	地上14階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	2015年10月16日	構造	RC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人		確認者	
		年間使用時間	時間/年		不動産評価員番号	

評価結果

78.1	/100	合計
(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		

ホールライフカーボンの評価



取組項目数 : A1-A5	0
B6-B6	0

B1,B3-B5	0
C1-C4	0

1. エネルギー／温暖化ガス

評価	最大加点	指標 (*は参考値)	評価値
適合	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	
	加点 1	根拠等 実績値レベル4。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(目標値) 332.2 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	
	根拠等 C/S=335.6/522.0=0.643 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出 CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	335.6 MJ/m ² ・年 34.4 kWh/m ² ・年 15.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価
	根拠等 2024/2-2025/1実績値 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出、CO ₂ 排出量=二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) GHG排出量(*)	335.6 MJ/m ² ・年 34.4 kWh/m ² ・年 15.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
2.0	- / 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, ⑧について取り組み	導入された対策項目数	2 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	
	根拠等 自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
24.0	30.0	合計	

2.

評価	最大加点	指標	評価値
適合	必須項目	目標設定、モニタリング、運用管理体制	
0	根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)
2.0	5	評価しない	110.0 L/m ² ・年
2.1 水使用量(計算値)			
2.2 水使用量(仕様評価)	根拠等	⑥について取り組み	取組数
3.0	5		1 項目
2.3 水使用量(実績値)	根拠等	2024/2-2025/1実績値	水使用量(実績値)
5.0	10	合計	110.0 L/m ² ・年

3. 資源利用／安全

評価	最大加点	指標	評価値
適合	必須項目		
		新耐震基準への適合またはIs値、If値	
3.0	3.1 高耐震・免震等	根拠等 2015年築、新耐震基準に適合	なし
3.0	3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 建築基準法に準拠	
2.5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	根拠等 摆れを抑える装置を導入していない	3.2.1と3.2.2の平均で評価する
3.0	3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
1.0	① 軀体材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)
3.0	② 非構造材料	導入なし	0 品目
3.0	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	根拠等 1), 2), 6)について取り組み	取組数
5.0	3.3 軀体材料の耐用年数	根拠等 品確法の等級3相当	3年
3.2	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	根拠等 受変電35、非常用発電25、ポンプ類15	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	根拠等 取り組みなし	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均
1.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等 取り組みなし	更新年数の平均値
5.0	3.4.3 維持管理	根拠等 1), 2), 3), 4), 5), 6)について取り組み	自給率向上の取組数
3.0	3.4.4 バリアフリー対策	根拠等 バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている	維持管理に関する取組数
	合計		13 ポイント

13.8 20

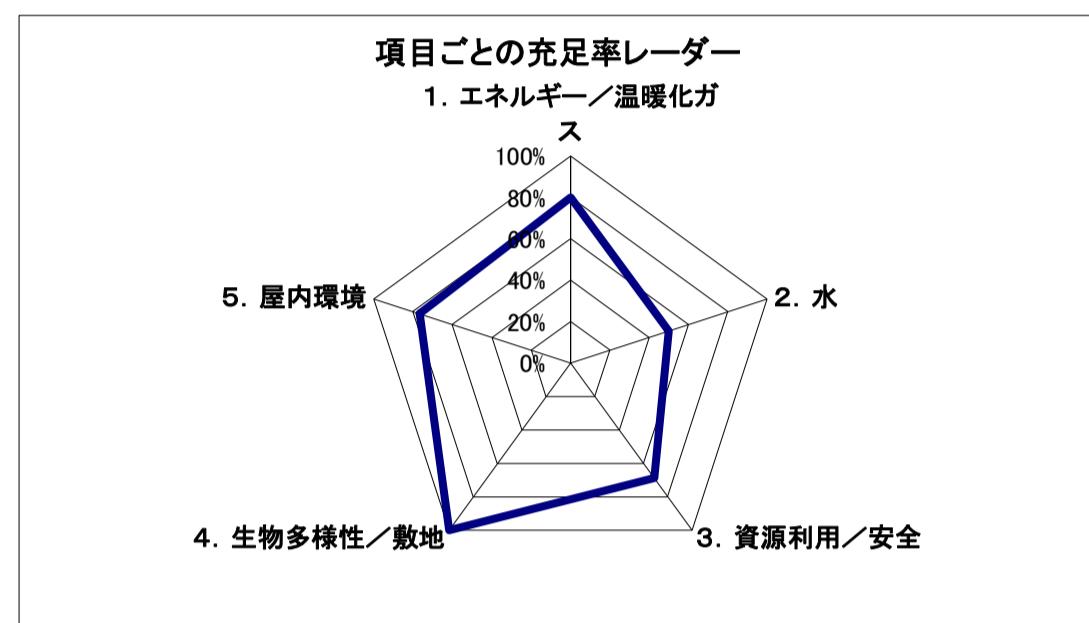
4. 生物多様性／敷地		評価	最大加点	指標	評価値
適合	必須項目				
		特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない 根拠等	自ら導入していない。	なし	
10.0	10				
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.1 生物多様性の向上		根拠等 (1), (2), (3), (5) について取り組み	
0.0	0			②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
[対策不要は対象外]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		根拠等 要措置区域に該当しない	
5.0	5			なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		根拠等 京王井の頭線 神泉駅から徒歩6分	
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		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			
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		根拠等 地震リスク：対策あり	
20.0	20	合計		リスクの合計数	1 種類

20.0

評価		最大加点	指標		評価値
適合	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			
		根拠等 質問票による評価項目に合致している		なし	
5.1 自然利用	5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数 × 2/3 + 5.1.2の点数 × 1/3			
2.3	3	5.1.1.1 自然採光	根拠等 開口率計算	開口率	27.3 %
2.0		5.1.1.2 昼光利用設備	根拠等 ハイサイドライトあり	昼光利用設備	1 種類
3.0		5.1.2 通風・排熱	根拠等 LDIに1ヶ所開口あり		
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	根拠等 天井高さ2.4m、窓あり	天井高	2.4 m以上
2.0	3	5.2 健康・快適			
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ	根拠等 外壁断熱あり、カーテンレールあり、複層ガラスを採用		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	根拠等 LDI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 F☆☆☆☆☆建材を採用している		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音	根拠等 レベル2を満たさない		
3.0	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設置、ITVカメラ監視導入。日中：常駐監視、夜間：セキュリティー会社に警報配信あり。		
15.0	20	合計			

6. 東一ルライフカードの評価「任意」

評価	最大(加点なし)	指標	評価値
	5	取組数	項目
↑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



環境性能の特徴

- ・建物の維持管理においてすべての評価項目に取り組みあり
- ・在来種を多く含む多様な植栽で生物多様性に配慮、良好な管理
- ・公共交通機関への接近性に優れ、利便性が高い
- ・自然災害リスクの低い立地で、かつ適切な対策がとられている
- ・全住戸のLD等に冷暖房完備・断熱・化学物質を含まない建材の採用・防犯対策等、健康快適性に関する複数の取り組みを実施