

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	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		ホールライフカーボンの評価							
(得点 / 満点)											
S ランク:★★★★★		≥	78								
A ランク:★★★★		≥	66								
B+ランク:★★★★		≥	60								
B ランク:★★★		≥	50								
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		0		B1,B3-B5		0	
				B6-B6		0		C1-C4		0	

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	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)	一次エネルギー(計画値)	335.6	MJ/m ² ・年
		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。	二次エネルギー(*)	34.4	kWh/m ² ・年
		C/S=335.6/522.0=0.643	GHG排出量(*)	15.7	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出			
		CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出			
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	335.6	MJ/m ² ・年
		根拠等:2024/2-2025/1実績値	二次エネルギー(*)	34.4	kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出、CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	GHG排出量(*)	15.7	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
2.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	2	項目
		根拠等:③、⑥について取り組み			
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	0.0	%
		根拠等:自然エネルギーなし			
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	水使用量(目標値)	110.0	L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	取組数	1	項目
		根拠等:⑥について取り組み			
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	110.0	L/m ² ・年
		根拠等:2024/2-2025/1実績値			
5.0	10	合計			

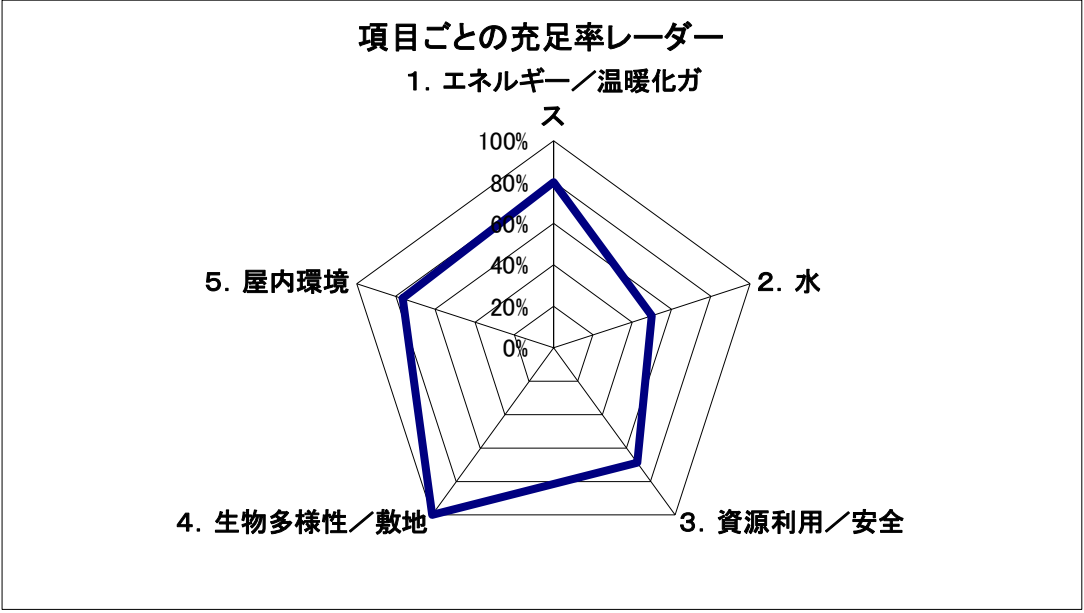
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等:新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性	建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	揺れを抑える装置を導入していない		
2.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	導入なし		
1.0		② 非構造材料	導入なし		
3.0		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)	0	品目
	加点点1	根拠等:①、②、⑥について取り組み	取組数	3	ポイント
5.0	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		
		根拠等:品確法の等級3相当	3.4.1、3.4.2、3.4.3、3.4.4の平均		
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	更新年数の平均値	25	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	0	項目
		根拠等:受変電35、非常用発電25、ポンプ類15	維持管理に関する取組数	13	ポイント
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			
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			
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	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		
		根拠等:			
13.8	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		根拠等: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:自ら導入していない。			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数	3	ポイント
		根拠等:①、②、③、⑤について取り組み			
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし		
0.0	0	根拠等:要措置区域に該当しない			
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	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
5.0		根拠等:京王井の頭線 神泉駅から徒歩6分			
		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	リスクの合計数	1	種類
		根拠等:地震リスク：対策あり			
20.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等: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:質問票による評価項目に合致している			
2.3	3	5.1 自然利用			
2.0		5.1.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1.1 自然採光	開口率	27.3	%
		根拠等:開口率計算			
3.0		5.1.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1	種類
		根拠等:ハイサイドライトあり			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等:LDIに1ヶ所開口あり			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4	m以上
		根拠等:天井高さ2.4m、窓あり			
		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。			
15.3	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点点なし)	根拠等	取組数	評価値	
5			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					

コンフォリア渋谷WEST



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