

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 | コンフォリア蒲田 | 敷地面積 | 910.37 | m ² | 評価の段階 | 運用段階評価 |
| 建設地 | 東京都大田区蒲田四丁目21番2号 | 建築面積 | 668.39 | m ² | 評価の実施日 | 2025年10月6日 |
| 用途地域 | 商業地域（防火地域） | 延床面積 | 8,499.03 | 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8月20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 | | | | | | | | | | | |
|---------------------|--|----|----|---|--|---|--|----------|--|---|--|
| 73.8 /100 | | 合計 | | ホールライフカーボンの評価 | | | | | | | |
| (得点 / 満点) | | | | | | | | | | | |
| S ランク:★★★★★ | | Ⅲ | 78 |  | | | | | | | |
| A ランク:★★★★ | | Ⅳ | 66 | | | | | | | | |
| B+ランク:★★★★ | | Ⅴ | 60 | | | | | | | | |
| B ランク:★★★ | | Ⅵ | 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 | | 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 | | |
| | 加点点1 | 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) | | 525.9 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) | | 531.2 MJ/m ² ・年 |
| | | 根拠等 | 二次エネルギー(*) | | 54.4 kWh/m ² ・年 |
| | | C/S=531.2/801.0=0.663 | GHG排出量(*) | | 24.9 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) | | 531.2 MJ/m ² ・年 |
| | | 根拠等 | 二次エネルギー(*) | | 54.4 kWh/m ² ・年 |
| | | 2024/2-2025/1実績値 | GHG排出量(*) | | 24.9 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 | | | |
| 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 | | | |
| | | ③⑧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 | | |
| | 0 | 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) | | 10.12 L/m ² ・年 |
| 3.0 | 5 | 2.1 水使用量(計算値) | 評価しない | | |
| | | 2.2 水使用量(仕様評価) | | | |
| | | 根拠等 | ②⑥について取り組み | | 2 項目 |
| 5.0 | 5 | 2.3 水使用量(実績値) | 取組数 | | 2 項目 |
| | | 根拠等 | | | |
| | | 2024/2-2025/1実績値 | 水使用量(実績値) | | 10.12 L/m ² ・年 |
| 8.0 | 10 | 合計 | | | |

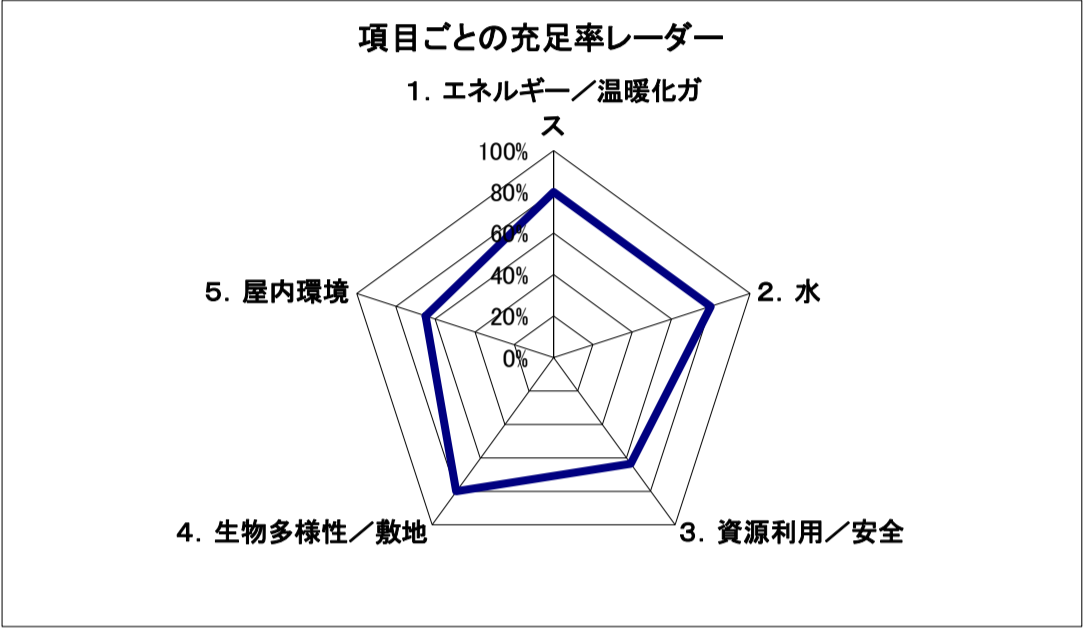
| 3. 資源利用／安全 | | | | | |
|------------|-------|--|-----------------------------------|--|---------|
| 評価 | 最大加点点 | 必須項目 | 指標 | | 評価値 |
| 適合 | | 根拠等 | 新耐震基準への適合またはIs値、If値 | | |
| 3.0 | 5 | 3.1 高耐震・免震等 | なし | | |
| 3.0 | | 3.1.1 耐震性 | 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価 | | |
| | | 根拠等 | 2015年築、新耐震基準に適合 | | |
| 3.0 | | 3.1.2 免震・制震・制振性能 | | | |
| | | 根拠等 | 建築基準法に準拠 | | |
| 2.5 | 5 | 3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 | 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 | | |
| | | ① 躯体材料 | 導入なし | | |
| 3.0 | | ② 非構造材料 | 導入なし | | |
| 1.0 | | 3.2.2 廃棄物処理抑制 | リサイクル材品目数(非構造材) | | 0 品目 |
| 3.0 | | 根拠等 | | | |
| | | ①、②、⑥について取り組み | 取組数 | | 3 ポイント |
| 4.0 | 加点点1 | 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2相当 | | |
| 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 | 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 | | |
| 4.0 | | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 | | | |
| | | 根拠等 | 受変電30、非常用発電25、ポンプ類15 | | |
| 1.0 | | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 | 更新年数の平均値 | | 23 年 |
| | | 根拠等 | 取組みなし | | |
| 5.0 | | 3.4.3 維持管理 | 自給率向上の取組数 | | 0 項目 |
| | | 根拠等 | | | |
| | | ①、②、③、④、⑤、⑥について取り組み | 維持管理に関する取組数 | | 13 ポイント |
| 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 | | |
| 12.8 | 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 | | |
| | | 自ら導入していない。 | なし | | |
| 8.0 | 10 | 4.1 生物多様性の向上 | | | |
| | | 根拠等 | ①、②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 | ②取組表による場合のポイント数 | | 2 ポイント |
| 0.0 | 0 | 根拠等 | | | |
| [対策不要は対象外] | | 根拠等 | 要措置区域に該当しない | | |
| 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 | | 8 分圏内 |
| | | 根拠等 | 京浜急行電鉄 京急蒲田駅から徒歩4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 | | |
| 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：対策なし、液状化、地震動リスク：対策あり | | | |
| 16.0 | 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 | | |
| | | 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 | | | |
| 1.0 | 3 | 5.1.1 昼光利用 | 5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3 | | |
| 1.0 | | 5.1.1.1 自然採光 | | | |
| | | 根拠等 | 開口率計算 | | 24.23 % |
| 1.0 | | 5.1.1.2 昼光利用設備 | 昼光利用設備 | | 0 種類 |
| | | 根拠等 | 該当なし | | |
| 1.0 | 3 | 5.1.2 通風・排熱 | | | |
| | | 根拠等 | LD及び寝室に各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2.5m、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 | LDに冷暖房装置を実装している | | |
| 1.0 | 2 | 5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気 | | | |
| | | 根拠等 | レベル2を満たさない | | |
| 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、IIV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。 | | |
| 13.0 | 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 | 指標 | | 評価値 |
| | 5 | | 取組数 | A1-A5 | |
| 1 評価しない場合は空欄 | | | | B6-B7 | |
| | | | | B1,B3-B5 | |
| | | | | C1-C4 | |

コンフォリア蒲田



環境性能の特徴

- ・良好な水使用量の実績値
- ・全ての維持管理評価項目に取組み
- ・公共交通機関への接近性に優れ、利便性が高い