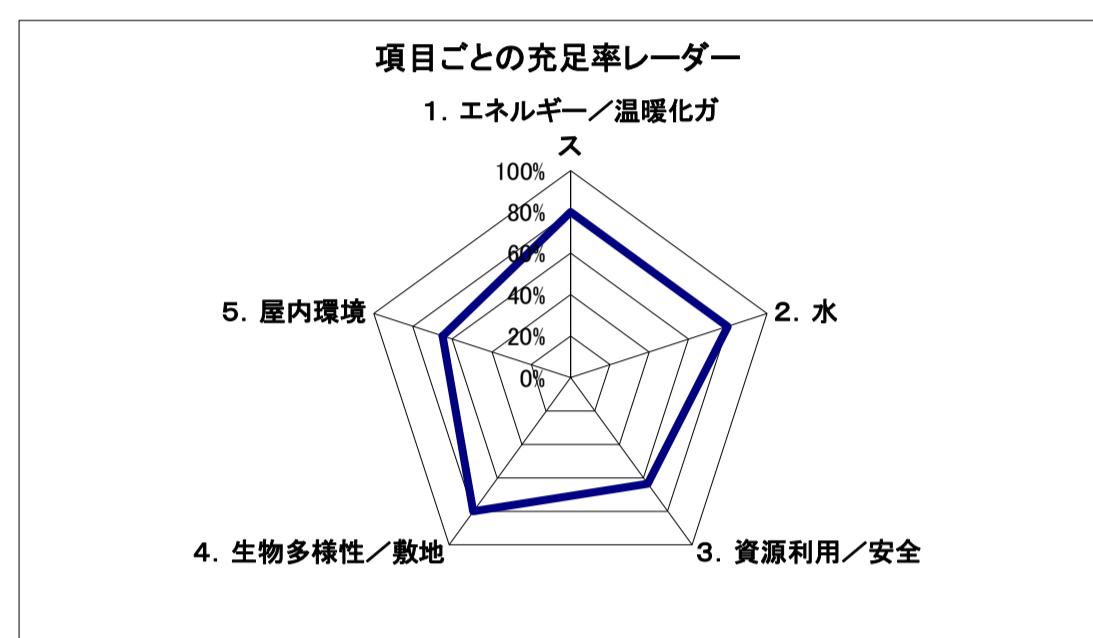


建物概要		【集合住宅】		評価結果	
		■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版		v1.0	
建物名称	コンフォリア蒲田	敷地面積	910.37 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都大田区蒲田四丁目21番2号	建築面積	668.39 m ²	評価の実施日	2025年10月6日
用途地域	商業地域（防火地域）	延床面積	8,499.03 m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	共同住宅	階数	地上14階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	2015年8月20日	構造	RC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	不動産評価員番号
		年間使用時間	時間/年		
評価結果					
73.8 /100 合計 (得点 / 満点)		ホールライフカーボンの評価			
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: 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	指標	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) 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(計算値) 531.2 MJ/m ² ・年		
		根拠等C/S-531.2/801.0=0.663 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	二次エネルギー(*) 54.4 kWh/m ² ・年		
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	GHG排出量(*) 24.9 kg-CO _{2eq} /m ² ・年		
		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、CO2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) 531.2 MJ/m ² ・年		
2.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	二次エネルギー(*) 54.4 kWh/m ² ・年		
		根拠等③⑧について取り組み	GHG排出量(*) 24.9 kg-CO _{2eq} /m ² ・年		
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	導入された対策項目数 2 項目		
		根拠等自然エネルギーなし	利用率 0.0 %		
24.0	30.0	合計			
2. 水					
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) 10.12 L/m ² ・年		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
		根拠等②⑥について取り組み	取組数 2 項目		
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	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	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			
		根拠等2015年築、新耐震基準に適合	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	根拠等建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等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 ①と②の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率	① 軟体材料 导入なし ② 非構造材料 导入なし		
1.0		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		
3.0		3.3 軟体材料の耐用年数	根拠等①, 2, 6について取り組み		
4.0	5		取組数 3 ポイント		
		根拠等品確法の等級2相当	経過年数+今後の想定耐用年数 年		
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		
5.0		3.4.3 維持管理	根拠等取組みなし		
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	自給率向上の取組数 0 項目		
3.0			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		
12.8	20	合計	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		
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		
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	0.0	4.2 土壌環境品質・プラウンフィールド再生	②取組による場合のポイント数 2 ポイント		
[対策不要は対象外]		根拠等要措置区域に該当しない	なし		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	根拠等④.3.1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	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	鉄道駅またはバス停からの距離 8 分圏内		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等水害: 対策なし、液状化、地震動リスク: 対策あり		
			リスクの合計数 3 種類		
16.0	20	合計			
5. 屋内環境					
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		
1.0	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数 × 2/3 + 5.1.2の点数 × 1/3		
1.0		5.1.1 自然採光	根拠等開口率計算 開口率 24.23 %		
1.0		5.1.1.2 曙光利用設備	根拠等該当なし 昼光利用設備 0 種類		
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	根拠等天井高さ2.5m、窓あり 天井高 2.4 m以上		
2.0	2	5.2 健康・快適	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、ITVカメラ監視導入。日中: 常駐監視、夜間: セキュリティ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(加点なし)	指標	評価値		
5	根拠等	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

- ・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