

CASBEE<sup>®</sup>-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

v1.2

| 建物概要         |                |             |                         |          |             |
|--------------|----------------|-------------|-------------------------|----------|-------------|
| 建物名称         | コンフォリア三田EAST   | 敷地面積        | 807.54 m <sup>2</sup>   | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 東京都港区芝四丁目18番1号 | 建築面積        | 433.05 m <sup>2</sup>   | 評価の実施日   | 2026年4月6日   |
| 用途地域         | 商業地域(防火地域)     | 延床面積(評価対象分) | 5,283.70 m <sup>2</sup> | 作成者      | 矢野 陽子       |
| 建物用途         | 共同住宅           | 階数          | 地上13階 地下1階              | 不動産評価員番号 | ふ-001657-30 |
| 竣工年月         | 2008年1月28日     | 構造          | RC造、SRC造                | 確認日      | 2026年5月22日  |
| 直近の大規模改修実施年月 |                | 平均居住人員      | 人                       | 確認者      | 成田 まゆみ      |
| 部分評価の場合の特記事項 |                | 年間使用時間      | 時間/年                    | 不動産評価員番号 | ふ-000924-31 |

評価結果

|             |    |
|-------------|----|
| 73.7 /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 |

ポイント是小数点第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 | B1,B3-B5 | 0 |
| B6-B7        | 0 | C1-C4    | 0 |

| 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             | 加点 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<br>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)                            | 440.6                 | MJ/m <sup>2</sup> ・年                                                                     |
| 15.0           | 20 / 15 | 1.1 使用・排出原単位(計算値)<br>根拠等: C/S=445.1/801=0.556<br>二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出<br>CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.421として算出  | 一次エネルギー(計画値)<br>二次エネルギー(*)<br>GHG排出量(*) | 445.1<br>45.6<br>19.2 | MJ/m <sup>2</sup> ・年<br>kWh/m <sup>2</sup> ・年<br>kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
| 4.0            | 5       | 1.2 使用・排出原単位(実績値) 共用部の評価<br>根拠等: 2024/2-2025/1実績値<br>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0.421として算出 | 一次エネルギー(実績値)<br>二次エネルギー(*)<br>GHG排出量(*) | 445.1<br>45.6<br>19.2 | MJ/m <sup>2</sup> ・年<br>kWh/m <sup>2</sup> ・年<br>kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・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<br>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)<br>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 | 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<br>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) | 101.0 | L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      | 0    | 2.1 水使用量(計算値) 評価しない                                   |           |       |                     |
| 3.0  | 5    | 2.2 水使用量(仕様評価)<br>根拠等: ②、⑥について取り組み                    | 取組数       | 2     | 項目                  |
| 3.0  | 5    | 2.3 水使用量(実績値)<br>根拠等: 2024/2-2025/1実績値                | 水使用量(実績値) | 101.0 | L/m <sup>2</sup> ・年 |
| 6.0  | 10   | 合計                                                    |           |       |                     |

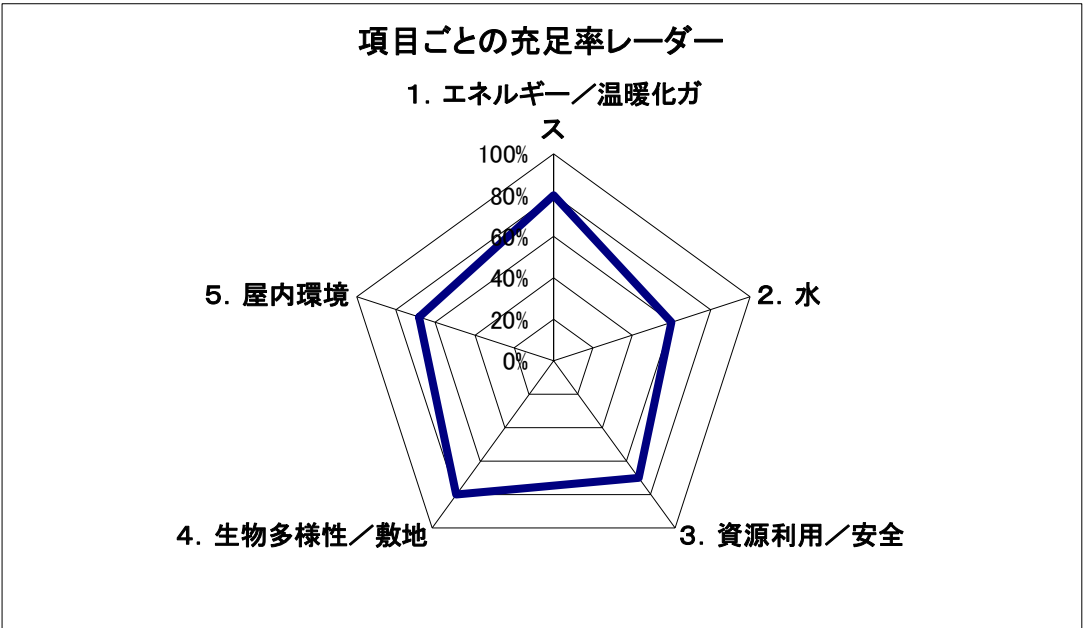
| 3. 資源利用／安全 |      |                                                                   |                 |     |      |
|------------|------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----|------|
| 評価         | 最大加点 | 必須項目                                                              | 指標              | 評価値 |      |
| 適合         |      | 根拠等: 新耐震基準への適合またはIs値、If値<br>2008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                            |                 |     |      |
| 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                          |                 |     |      |
| 5.0        |      | 3.2.1 再生材利用率・地域材・木材利用 ①と②の平均で評価する                                 |                 |     |      |
| 3.0        |      | ① 躯体材料 高炉セメント使用                                                   | リサイクル材品目数(非構造材) | 1   | 品目   |
| 3.0        |      | ② 非構造材料 再生クラッシュラン使用                                               |                 |     |      |
| 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             | 3   | ポイント |
| 4.0        | 5    | 3.3 躯体材料の耐用年数 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    |
| 3.5        | 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 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35、非常用発電25、空調20、ポンプ類15                | 更新年数の平均値        | 24  | 年    |
| 2.0        |      | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等: ①について取り組み                                | 自給率向上の取組数       | 1   | 項目   |
| 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                               | 維持管理に関する取組数     | 13  | ポイント |
| 3.0        |      | 3.4.4 バリアフリー計画 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             |                 |     |      |
| 14.0       | 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          |      | 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<br>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                      | ②取組表による場合のポイント数 | 2   | ポイント |
| 0.0         | 0    | 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            | なし              |     |      |
| 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 根拠等: 都営三田、浅草線 三田駅から徒歩4分           | 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                    |                 |     |      |
| 3.0         | 5    | 4.4 自然災害リスク対策 根拠等: 液状化、地震リスク:対策あり、水害: 対策なし         | 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 | 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<br>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                                                                    |        |      |     |
| 1.6     | 3    | 5.1.1 屋光利用 5.1.1.1の点数×2/3+5.1.1.2の点数×1/3                                    |        |      |     |
| 2.0     |      | 5.1.1.1 自然採光 根拠等: 開口率計算                                                     | 開口率    | 25.5 | %   |
| 1.0     |      | 5.1.1.2 屋光利用設備 根拠等: 該当なし                                                    | 屋光利用設備 | 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2.57m ≧ 2.4m、窓あり                                      | 天井高    | 2.4  | m以上 |
|         |      | 5.2 健康・快適                                                                   |        |      |     |
| 1.0     | 2    | 5.2.1 暑さ・寒さ 根拠等: レベル2を満たさない                                                 |        |      |     |
| 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。 |        |      |     |
| 13.6    | 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) | 根拠等 | 指標  | 評価値      |      |
|                       | 5        |     | 取組数 | A1-A5    | ポイント |
| ↑ 評価しない場合は空欄          |          |     |     | B6-B7    | ポイント |
|                       |          |     |     | B1,B3-B5 | ポイント |
|                       |          |     |     | C1-C4    | ポイント |

コンフォリア三田EAST



**環境性能の特徴**

- ・躯体材料に再生材（高炉セメント）を使用
- ・適切な維持管理の取組みがなされている
- ・良好な交通利便性（都営三田駅徒歩4分）