

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【集合住宅】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

建物概要					
建物名称	KDXレジデンス白金II	敷地面積	818 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区白金台四丁目8番7号	建築面積	362 m ²	評価の実施日	2024年7月25日
用途地域	商業・第一種住居地域、防火・準防火地域	延床面積	4,177 m ²	作成者	水野 佑理
建物用途	共同住宅、店舗	階数	地上14F、地下1F	不動産評価員番号	ふ~000660-26
竣工年月	2004年11月	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	89 人	確認者	
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
60.9 /100 (得点 / 満点)	合計		S ランク:★★★★★ A ランク:★★★★★ B+ランク:★★★★ B ランク:★★★	78 66 60 50	
ポイントは小数点第1位までの表示とする					

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	一次エネルギー(目標値)	
		根拠等	1.2実績値でレベル3以上、次年度目標値の設定。モニタリングの実施、運用管理体制図の構築。	833 MJ/m ² ・年	
5.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	841.0 MJ/m ² ・年	
		根拠等	実績値による評価	86.2 kWh/m ² ・年	
		根拠等	C/S=841.0MJ/m ² ・年/801MJ/m ² ・年=1.050>0.98	39.4 kg-CO ₂ /m ² ・年	
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	841.0 MJ/m ² ・年	
		根拠等	共用部一次エネルギー実績値	86.2 kWh/m ² ・年	
		根拠等	共用部一次エネルギー実績値 603MJ/m ² ・年≤841.0MJ/m ² ・年≤999MJ/m ² ・年	39.4 kg-CO ₂ /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	2.0 項目	
		根拠等	LDの自然換気が可能等	利用率	
3.0	5	1.4 自然エネルギー		0.0 %	
		根拠等	該当しない		
13.0	30	合計			

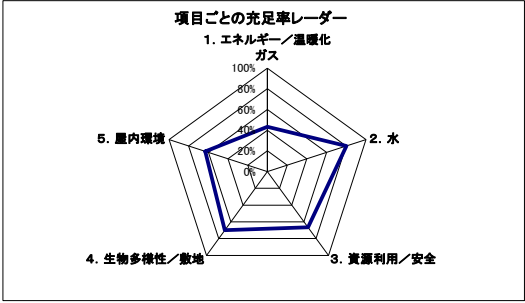
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	
		根拠等	次年度目標値の設定、モニタリングの実施等	22.0 L/m ² ・年	
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)	L/m ² ・年	
		根拠等	泡沫水栓、節水シャワーヘッドの採用		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	22.2 L/m ² ・年	
		根拠等	上水使用量22.2L/m ² ・年<40L/m ² ・年		
8.0	10	合計			

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	なし	
		根拠等	新耐震基準に適合している		
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	建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	該当しない		
4.5	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	抗、基礎に高炉セメントを使用	リサイクル材品目数(非構造材)	
		② 非構造材料	長尺塩ビシートにグリーン購入法適合品を使用	1 品目	
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制			
		根拠等	ゴミの多量分別回収が可能なストックスペースを設置している等	取組数	
3.0	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	5 ポイント	
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている		
2.8	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		
3.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	共用部空調機14年、受水槽25年、加圧給水ポンプ18年	更新年数の平均値	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		19 年	
		根拠等	該当しない	自給率向上の取組数	
4.0		3.4.3 維持管理		0 項目	
		根拠等	清掃や設備点検等箇所別頻度の設定がなされている等	維持管理に関する取組数	
3.0		3.4.4 バリアフリー対策		10 ポイント	
		根拠等	建築物移動等円滑化基準項目の半数以上を満たしている		
13.3	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	外来生物法を遵守		
4.0	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	0 ポイント	
		根拠等	該当しない		
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			
0.0	0	根拠等	要措置区域外		
[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	2 分圏内	
5.0		根拠等	「白金台」駅より徒歩2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	地震動のリスク有り。地震PML10%以下である。		
14.0	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	質問票への適合		
1.6	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等	A-1、A-2、A-3type:開口率25%以上	開口率	
1.0		5.1.1.2 日光利用設備		30.5 %	
		根拠等	該当しない	日光利用設備	
1.0	3	5.1.2 通風・排熱		0 種類	
		根拠等	A-1、A-2、A-3type:LDIに自然換気開口が1箇所ある		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高2.6mかつ屋外の情報を得られる窓の設置	天井高	
		根拠等		2.6 m以上	
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等	複層ガラスではない		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等	ルームエアコンの設置		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
		根拠等	内装材F☆☆☆☆認定品確認		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等	確認不可		
2.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等	セキュリティシステムの設置、ITVカメラ監視		
12.6	20	合計			

KDXレジデンス白金II



環境性能の特徴

- ・共用部水使用量実績値についての評価では、統計値における最上位に位置する。
- ・住戸内に節水シャワーヘッドを採用している。
- ・橋、基礎に高圧セメントを使用している。
- ・長尺塩ビシートにグリーン購入法適合品を使用している。
- ・建築物移動等円滑化基準項目の半数以上を満たしている。
- ・「白金台」駅から徒歩2分となっており、交通利便性が高い。
- ・自然災害リスクが1種のみ(地震動)であり、地震PMLは10%以下である。

評価機関、評価員記名欄
日本管財株式会社 東日本エンジニアリングマネジメントセンター

認証機関記名欄
日本管財株式会社 東日本開発営業部