

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	GRAN PASEO本所吾妻橋	敷地面積	425 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都墨田区東駒形3-19-2	建築面積	259 m ²	評価の実施日	2024年7月19日
用途地域	商業地域、近隣商業地域、防火地域	延床面積	1,892 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	共同住宅	地上8F RC造		不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2023年2月1日			確認日	2024年10月21日
直近の大規模改修実施年月	—			確認者	米田 拓朗
		平均居住人員	72 人	不動産評価員番号	ふ-001471-29
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果					
77.5 /100 (得点 / 満点)	合計		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					

1. エネルギー／温暖化ガス							
評価		最大加点		指標（*は参考値）		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			
		根拠等		実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定		一次エネルギー(目標値)	
20.0		20		1.1 使用・排出原単位(計算値)		277 MJ/m ² ・年	
		根拠等		BEI = 0.80		一次エネルギー(計画値)	
						MJ/m ² ・年	
						二次エネルギー(*)	
						kWh/m ² ・年	
						CO ₂ 排出量(*)	
						kg-CO ₂ /m ² ・年	
5.0		5		1.2 使用・排出原単位(実績値)		共用部の評価	
		根拠等		エネルギー消費量実績値一覧参照		一次エネルギー(実績値)	
				二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76		280.0 MJ/m ² ・年	
				CO ₂ 排出量を算出する係数は0.477 kg-CO ₂ /kWh（電気）		二次エネルギー(*)	
						28.7 kWh/m ² ・年	
						CO ₂ 排出量(*)	
						kg-CO ₂ /m ² ・年	
		5		1.3 省エネルギー(仕様評価)		専有部の省エネ対策	
				根拠等		導入された対策項目数	
		5		1.4 自然エネルギー		項目	
				根拠等		利用率	
				導入していない		%	
28.0		30		合計			

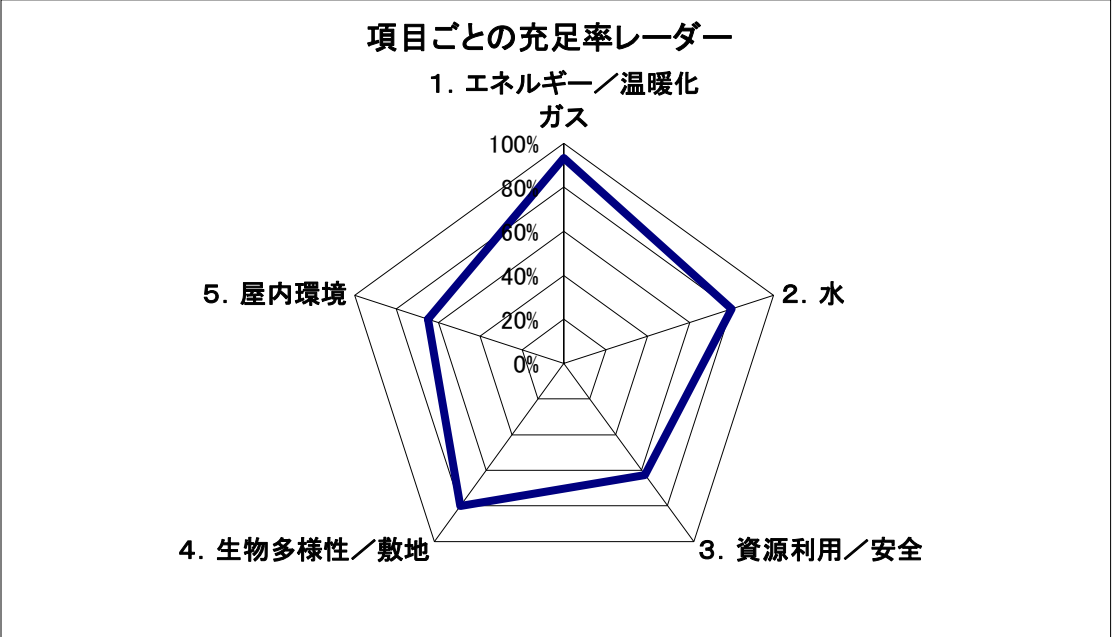
2. 水						
評価		最大加点			指標	評価値
適合			必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
			根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	54.8 L/m ² ・年
		0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
4.0		5	2.2 水使用量(仕様評価)			
			根拠等	1)～3)	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
4.0		5	2.3 水使用量(実績値)			
			根拠等	水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	55.4 L/m ² ・年
8.0		10	合計			

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	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	導入していない				
3.2	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				
		① 躯体材料	使用していない		リサイクル材品目数(非構造材)	2	品目
		② 非構造材料	リサイクル材を使用している				
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制					
		根拠等	1)、2)、3)		取組数	3	ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数					
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている		経過年数＋今後の想定耐用年数	1	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	計算式参照		更新年数の平均値	17	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上					
		根拠等	特になし		自給率向上の取組数		項目
5.0		3.4.3 維持管理					
		根拠等	1)、2)、3)、4)、5)、6)		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築物移動等円滑化基準項目の半分以上				
12.5	20	合計					

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	特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	なし	
8.0	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	2 ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	1)、3)		
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		根拠等	土壤汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	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	本所吾妻橋駅 徒歩2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		リスクの合計数	3 種類
		根拠等	該当リスクが3種で、有効な防災対策を実施している		
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	質問票への適合				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	レベル2を満たさない				開口率	19.0 %
1.0				5.1.1.2 昼光利用設備						
				根拠等	昼光利用設備がない				昼光利用設備	種類
1.0		3		5.1.2 通風・排熱						
				根拠等	居室に自然換気開口がある					
2.0		3		5.1.3 眺望・ゆとり						
				根拠等	天井高2.5m以上、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置				天井高	2.4 m以上
5.2 健康・快適										
2.0		2		5.2.1 暑さ・寒さ						
				根拠等	外壁断熱、カーテンレール、複層ガラスの設置					
2.0		2		5.2.2 主要な居室の冷房・暖房						
				根拠等	居室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	化学汚染物質を抑える建材を使用している					
1.0		2		5.2.4 騒音・遮音						
				根拠等	レベル2を満たさない					
2.0		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の設置、かつITVカメラ					
13.0		20		合計						

GRAN PASEO本所吾妻橋



環境性能の特徴

- ・エネルギー・水使用量の計算値/実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・徒歩8分圏内に交通公共機関があり利便性が高い。
- ・自然災害リスクが比較的少ない。
- ・廃棄物処理負荷抑制対策、維持管理が適切に行われており、屋内環境も比較的良好である。

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

GRAN PASEO本所吾妻橋