



# 【集合住宅】

# 評価結果

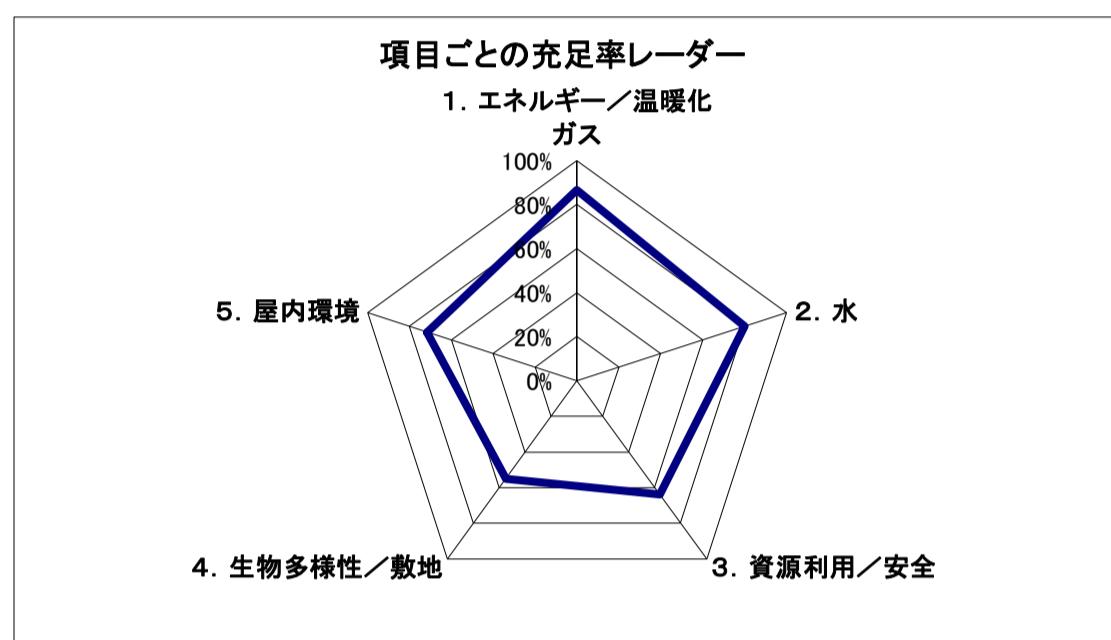
■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【集合住宅】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

建物概要		敷地面積 建築面積 延床面積 階数 構造 平均居住人員 年間使用時間	324 m <sup>2</sup> 211 m <sup>2</sup> 1,820 m <sup>2</sup> 10 鉄筋コンクリート造 67 人 8,760 時間/年	評価の段階 評価の実施日 作成者 不動産評価員番号 確認日 確認者 不動産評価員番号	運用段階評価 2024年7月17日 米田 拓朗 ふ-001471-29 2024年10月21日 米田 拓朗 ふ-001471-29
建物名称 建設地 用途地域 建物用途 竣工年月 直近の大規模改修実施年月	GRAN PASEO両国North 東京都墨田区緑3-16-3 商業地域、近隣商業地域、防火地域 共同住宅 2022年11月28日 直近の大規模改修実施年月				

評価結果		S ランク: ★★★★☆	≥ 78
72.0 /100 合計 (得点 / 満点)		A ランク: ★★★★☆ B+ランク: ★★★☆ B ランク: ★★☆	≥ 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		指標 (*は参考値)	評価値
評価 適合	最大加点 必須項目 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 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) 194 MJ/m <sup>2</sup> ・年
18.0 / 20	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等	BEI = 0.83	一次エネルギー(計画値) 196.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年 二次エネルギー(計画値) 20.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年 CO <sub>2</sub> 排出量(*) 9.6 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0 / 5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照 第二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76 CO <sub>2</sub> 排出量を算出する係数は0.477 kg CO <sub>2</sub> /kWh (電気)	一次エネルギー(実績値) 196.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年 二次エネルギー(*) 20.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年 CO <sub>2</sub> 排出量(*) 9.6 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
3.0 / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 根拠等	専有部の省エネ対策	導入された対策項目数 項目
26.0 / 30	1.4 自然エネルギー 根拠等	該当なし	利用率 %
2. 水		指標	評価値
評価 適合	最大加点 必須項目 根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制 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) 11.8 L/m <sup>2</sup> ・年
0 / 5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等	評価しない	
3.0 / 5	2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等	(1)、(2)	水使用量(計画値) L/m <sup>2</sup> ・年
5.0 / 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) 11.9 L/m <sup>2</sup> ・年
8.0 / 10	合計		
3. 資源利用／安全		指標	評価値
評価 適合	最大加点 必須項目 根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値 新耐震基準に適合	なし
3.0 / 5	3.1 高耐震・免震等 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	揺れを抑える装置を導入していない	
4.0 / 5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 3.2.1 再生材利用率 ① 艏体材料 ② 非構造材料 根拠等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価する ①と②の平均で評価する リサイクル資材を使用している リサイクル資材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材) 4 品目
5.0	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等	リサイクル材品目数(非構造材) 4 品目	取組数 3 ポイント
3.0 / 5	3.3 艏体材料の耐用年数 根拠等	(1)、(2)、(3) 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 年
2.7 / 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 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等	3.4.1、3.4.2、3.4.3、3.4.4の平均 計算表参照	更新年数の平均値 17 年
4.0	3.4.2 計算表参照		
1.0	3.4.3 設備(電力等)の自給率向上 根拠等	エネルギー自給率向上に関する取り組みを実施していない	自給率向上の取組数 0 項目
5.0	3.4.4 維持管理 根拠等	1(1)、2(2)、3(3)、4(4)、5(5)、6(6)	維持管理に関する取組数 13 ポイント
1.0	3.4.5 バリアフリー一対策 根拠等		
12.7 / 20	合計		
4. 生物多様性／敷地		指標	評価値
評価 適合	最大加点 必須項目 根拠等	特定外生物・未判定外生物・生態系被害防止外生物種を使用しない 特定・未判定外生物、生態系被害防止外生物種を使用していない	なし
6.0 / 10	4.1 生物多様性の向上 根拠等	1(1)、2(2)、3(3)、4(4)、5(5)、6(6)	2取組による場合のポイント数 1 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	該当なし	なし
3.0 / 5	4.3 公共交通機関の接近性 4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等	両国駅まで9分	鉄道駅またはバス停からの距離 15 分圏内
3.0	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 根拠等	評価しない	
2.0 / 5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等	該当リスクは3種、特段の防災対策を行っていない	リスクの合計数 3 種類
11.0 / 20	合計		
5. 屋内環境		指標	評価値
評価 適合	最大加点 必須項目 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 質問票への適合	なし
2.3 / 3	5.1 自然利用 5.1.1 曙光利用 5.1.1.1 自然採光 根拠等	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 計算式参照	開口率 26.6 %
2.0	5.1.1.2 曙光利用設備 根拠等	あり	曙光利用設備 1 種類
3.0	5.1.2 通風・排熱 根拠等	LD及び寝室に自然換気開口がある	
1.0 / 3	5.1.3 眺望・ゆとり 根拠等	天井高2.4m以上	天井高 2.4 m以上
2.0 / 3	5.2 健康・快適 5.2.1 暑さ・寒さ 根拠等	外壁断熱、日射遮蔽装置、複層ガラスをすべて設置している	
2.0 / 2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房 根拠等	LDに冷暖房施設がある	
2.0 / 2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気 根拠等	LD及び寝室に化学汚染部室を抑えた建材を使用	
1.0 / 2	5.2.4 騒音・遮音 根拠等	該当なし	
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、TVカメラ監視あり	
14.3 / 20	合計		



### 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15分圏内に交通公共機関があり利便性が高い。
- 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