

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

評価結果

72.0

/100

合計

(得点 / 満点)

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	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)	194 MJ/m <sup>2</sup> ・年
18.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	BEI = 0.83	二次エネルギー(*)	kWh/m <sup>2</sup> ・年
				CO <sub>2</sub> 排出量(*)	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)	共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	196.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)	20.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	CO <sub>2</sub> 排出量(*)	9.6 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
			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)		
	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	導入された対策項目数	項目
		根拠等			
3.0	5	1.4 自然エネルギー		利用率	%
		根拠等	該当なし		
26.0	30	合計			

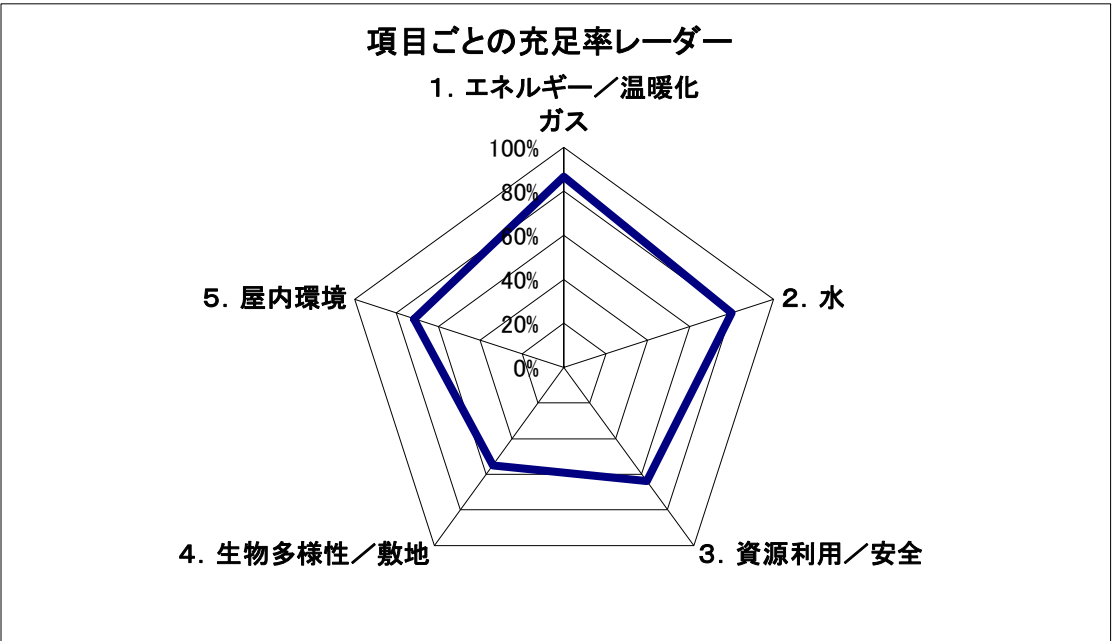
2. 水					
評価	最大加点	指標		評価値	
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	11.8 L/m <sup>2</sup> ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	1)、2)	水使用量(計画値)	L/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	11.9 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等	水使用量実績値一覧参照		
8.0	10	合計			

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	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	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		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している		
5.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	3 ポイント
3.0		根拠等	1)、2)、3)		
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	年
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
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			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		更新年数の平均値	17 年
		根拠等	計算表参照		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		自給率向上の取組数	0 項目
		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		
5.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等	1)、2)、3)、4)、5)、6)		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
12.7	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	
6.0	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	1 ポイント
		根拠等	1)		
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			
3.0		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	15 分圏内
		根拠等	両国駅まで9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		
2.0	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	該当リスクは3種、特段の防災対策を行っていない		
11.0	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			
2.3	3	5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1.1 自然採光		開口率	26.6 %
		根拠等	計算式参照		
3.0		5.1.1.2 昼光利用設備		昼光利用設備	1 種類
		根拠等	あり		
1.0	3	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		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		天井高	2.4 m以上
		根拠等	天井高2.4m以上		
2.0	2	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	LDIに冷暖房施設がある		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
		根拠等	LD及び寝室に化学汚染物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			

GRAN PASEO両国North



**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