

CASBEE[®]-不動産【集合住宅】

■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

評価結果

建物概要						
建物名称	GRAN PASEO両国Ⅱ	敷地面積	242	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都墨田区本所1-8-3	建築面積	140	m ²	評価の実施日	2024年7月9日
用途地域	近隣商業地域、防火地域	延床面積	883	m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	共同住宅	階数	地上7F		不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2022年3月15日	構造	RC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	30	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					
75.4	/100	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★	≧ 78
(得点	/満点)			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					

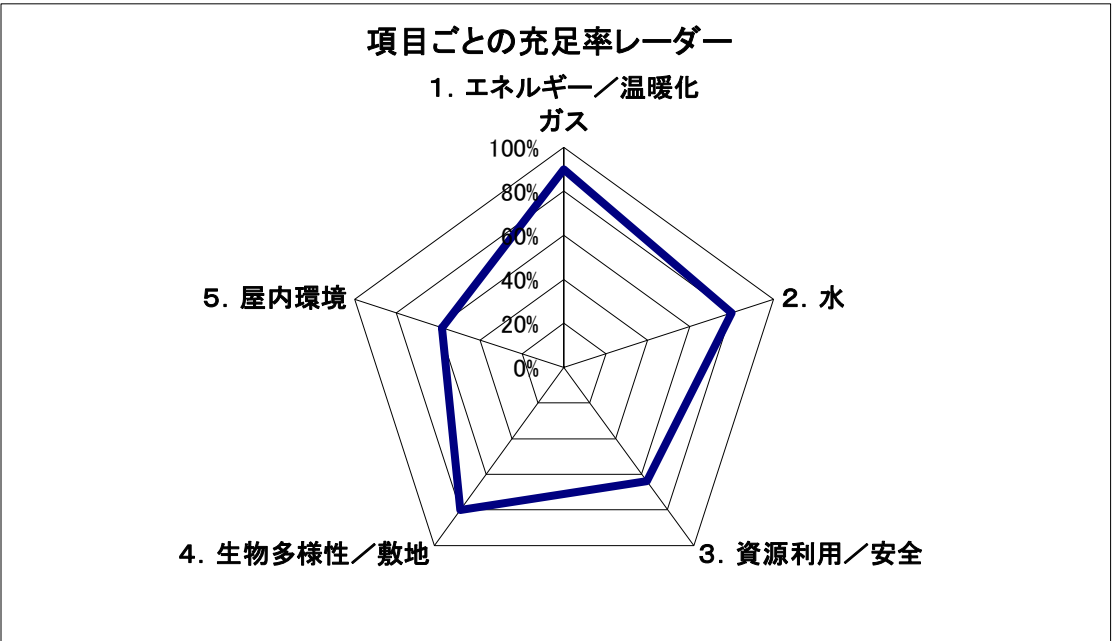
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点		指標	(*)は参考値	評価値
適合		必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー(目標値)	238 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等	実績値より	一次エネルギー(計画値)	240.8 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)	24.7 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	11.8 kg-CO ₂ /m ² ・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)	240.8 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(*)	24.7 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量を算出する係数は0.477 kg-CO ₂ /kWh(電気)	CO ₂ 排出量(*)	11.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	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	2)、3)、5)、6)	導入された対策項目数	4.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等	導入していない	利用率	%
27.0	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)	22.9 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)			
		根拠等	2)、3)	水使用量(計画値)	L/m ² ・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)	23.2 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		
3.5	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		
		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		
		② 非構造材料	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
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	2 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を満している		
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	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	1)、3)	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	両国駅 徒歩8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	該当リスクが3種で、有効な対策を行っている	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		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			
1.6	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			
		根拠等	開口計算式参照	開口率	28.3 %
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2.4m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		
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
		根拠等	レベル2を満たさない		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等	レベル2を満たさない		
1.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等	レベル2を満たさない		
11.6	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