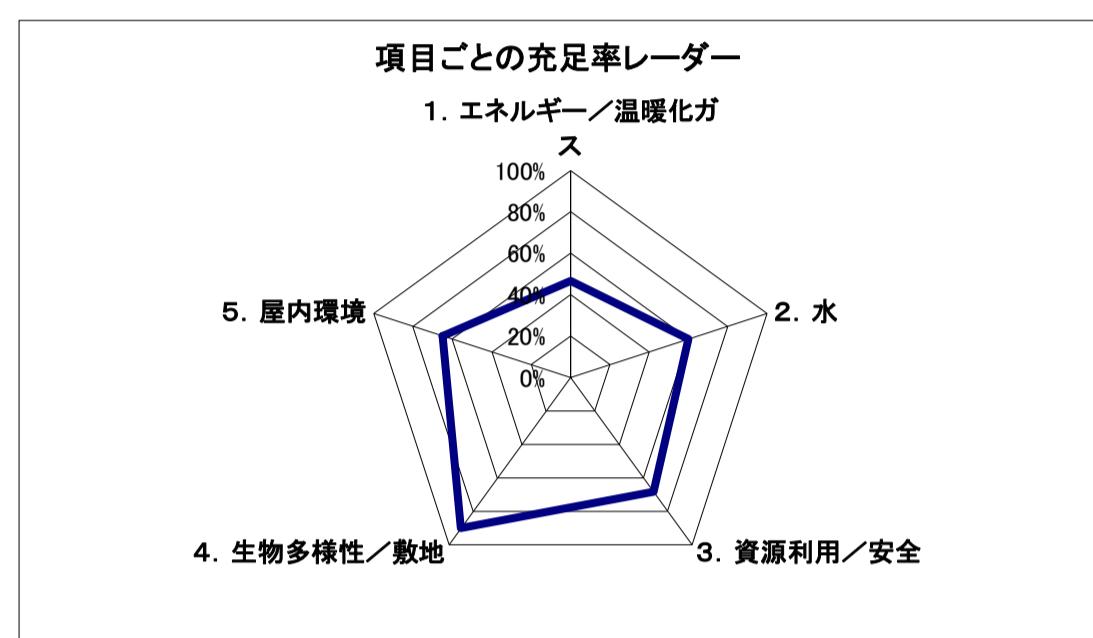


CASBEE®-不動産		【集合住宅】		評価結果	
■ 使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版 v1.0					
建物概要					
建物名称	ザ・パークハビオ東長崎	敷地面積	566 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都豊島区南長崎五丁目28-8	建築面積	353 m ²	評価の実施日	2025年12月8日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2,294 m ²	作成者	土本 亜希子
建物用途	共同住宅、物販販売業を含む店舗	階数	地上10F	不動産評価員番号	ふ-001479-29
竣工年月	2023年11月15日	構造	RC造	確認日	2025年12月9日
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	48人	確認者	山田 衣映
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000944-29
評価結果					
64.6 /100 合計 (得点 / 満点)		ホールライフカーボンの評価		評価しない	
S ランク: ★★★★★ ≥ 78 A ランク: ★★★★ ≥ 66 B+ランク: ★★★ ≥ 60 B ランク: ★★ ≥ 50				取組項目数: A1-A5 B6-B7 B1,B3-B5 C1-C4	
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	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			
	加点 1	根拠等: 省エネ基準への適合、エネルギー消費量の目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	1,209 MJ/m ² ・年		
5.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(目標値)		
		根拠等: エネルギー使用実績値での評価(店舗を含む共用部) 期間: 2024年10月～2025年9月 C/S = 1.525	1,221.5 MJ/m ² ・年 125.2 kWh/m ² ・年 52.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年		
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)		
		根拠等: エネルギー使用実績値での評価(店舗を含む共用部) 期間: 2024年10月～2025年9月	1,221.5 MJ/m ² ・年 125.2 kWh/m ² ・年 52.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年		
4.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数		
		根拠等: (1)、(2)、(3)、(6)が該当	4.0 項目		
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率		
		根拠等: 該当なし	%		
14.0	30.0	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			
	0	根拠等: 目標設定、運用管理体制を構築しモニタリング実施	113.0 L/m ² ・年		
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
		根拠等: (2)、(6)について取り組み	取組数		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	2 項目		
		根拠等: 2024年10月～2025年9月の実績値にて評価	水使用量(実績値)		
6.0	10	合計	114.2 L/m ² ・年		
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I _s 値、IF値			
	3.0	根拠等: 新耐震基準への適合	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		
	3.1.1 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: 摆れを抑える装置を導入していない		
3.0	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		
3.0	1.0	① 軟体材料	採用なし		
4.0		② 非構造材料	採用なし		
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	根拠等: (1)、(2)、(3)、(6)について取り組み		
4.0	5	3.3 軟体材料の耐用年数	取組数		
		根拠等: ERICにて耐用年数を確認	4 ポイント		
3.6	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	経年数+今後の想定耐用年数		
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等: 受変電設備30年、発電機30年、空調機25年、ポンプ類17.5年		
5.0		3.4.3 維持管理	更新年数の平均値		
4.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等: 該当なし		
		根拠等: (1)～(6)について取り組み	自給率向上の取組数		
13.6	20	合計	13.6 ポイント		
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			
	8.0	根拠等: 自ら導入していない	なし		
4.2 対象外の時は点数を倍	10	4.1 生物多様性の向上	2 ポイント		
		根拠等: (1)、(3)について取り組み	②取組表による場合のポイント数		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		根拠等: 要措置区域に該当しない	なし		
5.0	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: 西武池袋線/東長崎駅 歩1分		
5.0		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		
		根拠等: 鉄道駅またはバス停からの距離	1 分圏内		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等: 地震動リスクあり※対策あり	リスクの合計数		
18.0	20	合計	1 種類		
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			
	1.0	根拠等: 衛生管理に関する質問票	なし		
5.1 自然利用		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	3	5.1.1.1 自然採光	根拠等: LD開口率25%未満		
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	開口率		
1.0		5.1.2 通風・排熱	根拠等: 該当なし		
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	根拠等: LD及び寝室の自然換気開口がある		
2.0	3	5.1.4 天井高	根拠等: 天井高2.4m以上かつ十分な屋外の情報を得られる窓設置		
		5.2 健康・快適	天井高		
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ	根拠等: 外壁断熱、日射遮蔽装置、複層ガラスを採用		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	根拠等: LD等に冷暖房装置を実装		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・滴下換気	根拠等: 化学汚染物質を抑える建材を用いている		
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: オートロックを設置、ITVカメラ監視を行っている		
13.0	20	合計			
6. ホールライフカーボンの評価 [任意]					
評価	最大(加点なし)	指標	評価値		
適合	5	取組数	A1-A5 項目		
		B6-B7 項目			
		B1,B3-B5 項目			
		C1-C4 項目			
† 評価しない場合は空欄					



環境性能の特徴
災害リスクが一種類のみの該当であり、対策も取られている。
公共交通機関の接近性が優れている。