

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	地上10F		不動産評価員番号	ふ-001479-29
竣工年月	2023年11月15日	階数		確認日	2025年12月9日
直近の大規模改修実施年月	なし	構造		確認者	山田 衣映
		平均居住人員	48 人	不動産評価員番号	ふ-000944-29
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果									
64.6 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない	
(得点 / 満点)									
S ランク:★★★★★		≧	78			取組項目数：A1-A5		B1,B3-B5	
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									
						B6-B6		C1-C4	

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合	加点点1	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	一次エネルギー(目標値)	1,209 MJ/m ² ・年
5.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	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	一次エネルギー(計画値)	1,221.5 MJ/m ² ・年
		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	二次エネルギー(*)	125.2 kWh/m ² ・年
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	GHG排出量(*)	52.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		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	一次エネルギー(実績値)	1,221.5 MJ/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	二次エネルギー(*)	125.2 kWh/m ² ・年
		根拠等	1)、2)、3)、6)が該当	GHG排出量(*)	52.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	導入された対策項目数	4.0	項目
		根拠等	該当なし	利用率	%
14.0	30.0	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	113.0 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)、6)について取り組み	取組数	2 項目
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		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)	114.2 L/m ² ・年
6.0	10	合計			

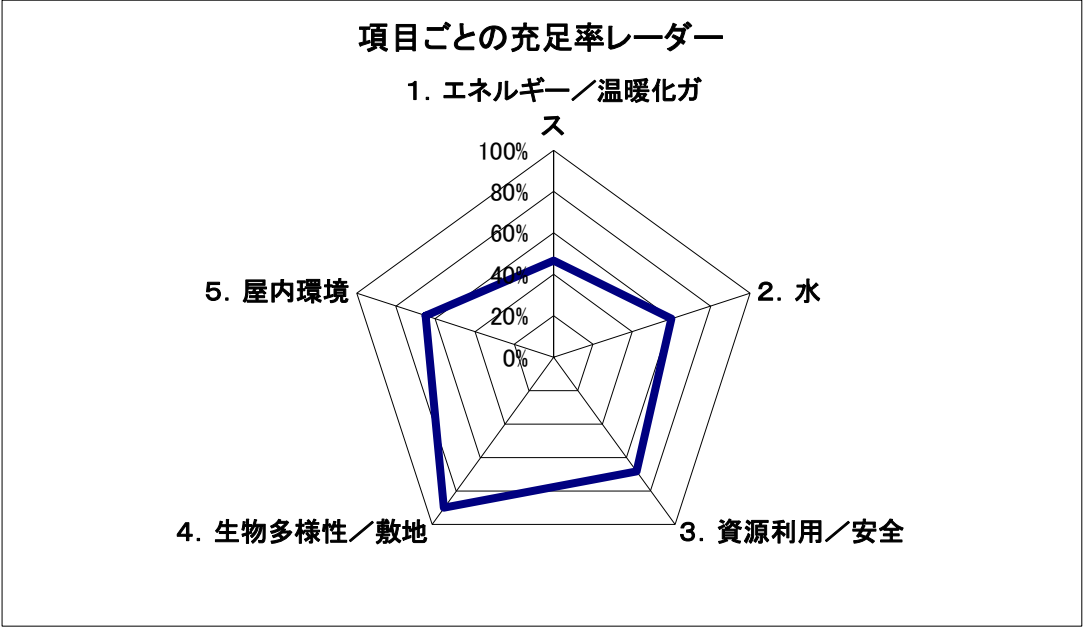
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	揺れを抑える装置を導入していない		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	採用なし	リサイクル材品目数(非構造材)	品目
1.0		② 非構造材料	採用なし		
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		取組数	4 ポイント
	加点点1	根拠等	1)、2)、3)、6)について取り組み		
4.0	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	63 年
		根拠等	ERIにて耐用年数を確認	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
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		更新年数の平均値	26 年
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		自給率向上の取組数	項目
		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	維持管理に関する取組数	13 ポイント
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	該当なし		
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	1)～6)について取り組み		
4.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	建築物移動等円滑化基準を満たしている		
13.6	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	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	自ら導入していない	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上		②取組数による場合のポイント数	2 ポイント
		根拠等	1)、3)について取組み		
4.2対象外の時は点数を倍)		4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	根拠等	要措置区域に該当しない	なし	
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	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	1 分圏内
5.0		根拠等	西武池袋線/東長崎駅 歩1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		
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策		リスクの合計数	1 種類
		根拠等	地震動リスクあり※対策あり		
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		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	なし	
		衛生管理に関する質問票			
		5.1 自然利用			
1.0	3	5.1.1 屋光利用	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		開口率	20.7 %
		根拠等	LD開口率25%未満	屋光利用設備	種類
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備			
		根拠等	該当なし		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	LD及び寝室の自然換気開口がある	天井高	2.4 m以上
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		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			
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・適切換気			
		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(加点点なし)	指標	評価値		
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					

ザ・パークハビオ東長崎



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。