

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【集合住宅】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

建物概要					
建物名称	PASEO市谷加賀町	敷地面積	221 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区市谷加賀町2-2-17	建築面積	173 m ²	評価の実施日	2024年7月11日
用途地域	第一種住居地域、準防火地域	延床面積	714 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	共同住宅	地下1F、地上4F RC造		不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2022年8月1日			確認日	2024年10月21日
直近の大規模改修実施年月	—			確認者	米田 拓朗
		平均居住人員	26 人	不動産評価員番号	ふ-001471-29
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果				
74.1 /100 (得点 / 満点)	合計		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)	176 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	177.5 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より	二次エネルギー(*)	18.2 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	8.7 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	一次エネルギー(実績値)	177.5 MJ/m ² ・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(*)	18.2 kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	CO ₂ 排出量(*)	8.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量を算出する係数は0.477 k g -CO2/kWh (電気)		
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	1)、2)、3)、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			

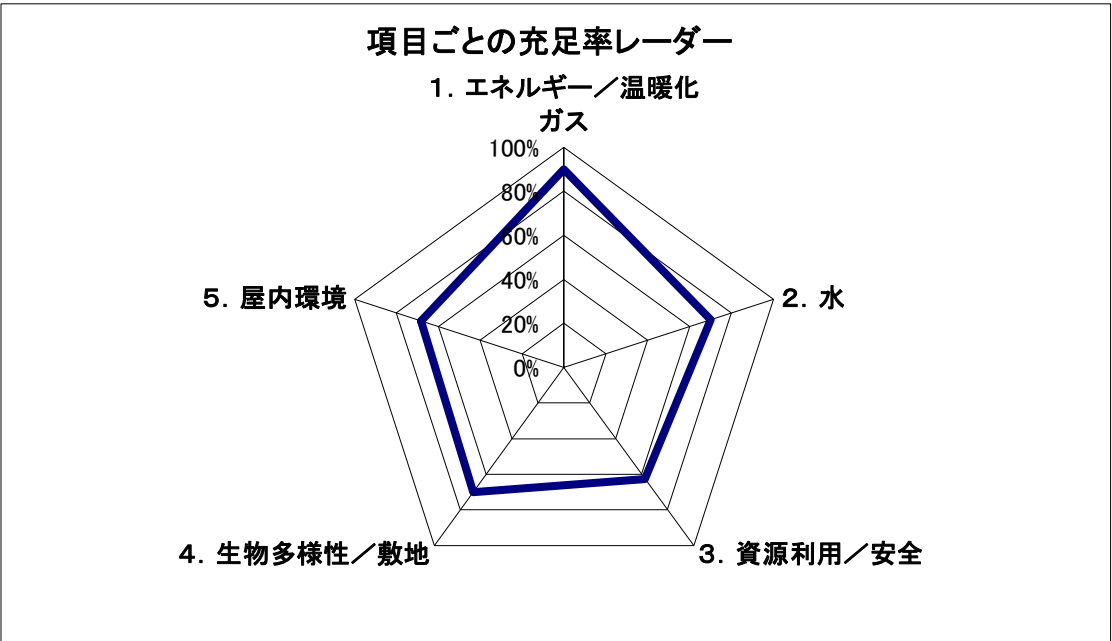
2. 水					
評価	最大加点			指標	評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	40.6 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	1)、3)	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	41.0 L/m ² ・年
7.0	10	合計			

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			
5.0		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)	3 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	1 年
3.0	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			
3.0		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	15 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			
12.5	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			
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	[1]	②取組表による場合のポイント数	1 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
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			
		根拠等	牛込柳町駅 徒歩9分		鉄道駅またはバス停からの距離
		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		15 分圏内
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	該当リスクが1種で、有効な防災対策を実施している		リスクの合計数
					1 種類
14.0	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	計算式参照	開口率	25.5 %
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
2.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	居室に2か所開けられる窓がある		
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等	レベル2を満たさない	天井高	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		
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使用している		
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	エントランスにセキュリティシステムの設置、かつITVカメラ		
13.6	20	合計			

PASEO市谷加賀町



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。
・自然災害リスクが少ない。
・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