

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	ミュブレ根岸	敷地面積	365 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都台東区根岸5丁目12番13	建築面積	213 m ²	評価の実施日	2025年12月9日
用途地域	商業地域	延床面積	2,389.24 m ²	作成者	宮木 聡
建物用途	共同住宅	地上13F		不動産評価員番号	ふ-000804-26
竣工年月	2017年6月	階数	RC造	確認日	2025年12月10日
直近の大規模改修実施年月		構造		確認者	落合 麻里
		平均居住人員	72 人	不動産評価員番号	ふ-001702-30
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果					
83.2 /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	<div>★★★★★★</div>			
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					
		取組項目数: A1-A5		B1,B3-B5	
		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		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)	356	MJ/m ² ・年
	加点点1	省エネルギー基準への適合、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			
17.7	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	809.4	MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=0.85 (建物全体の一次エネルギー評価)	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)		kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	359.8	MJ/m ² ・年
		根拠等 共用部での評価	二次エネルギー(*)	36.9	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	19.5	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数		項目
		根拠等 専有部の省エネ対策			
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率		%
		根拠等 設置なし			
25.7	30.0	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	8.1	L/m ² ・年
		根拠等 水使用量と次年度目標、節水運営組織図			
	0	2.1 水使用量(計算値)			
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等 節水型便器、節水型シャワー、手洗水の再利用、追焚機能	取組数	3	項目
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	8.2	L/m ² ・年
		根拠等 共用部での評価			
9.0	10	合計			

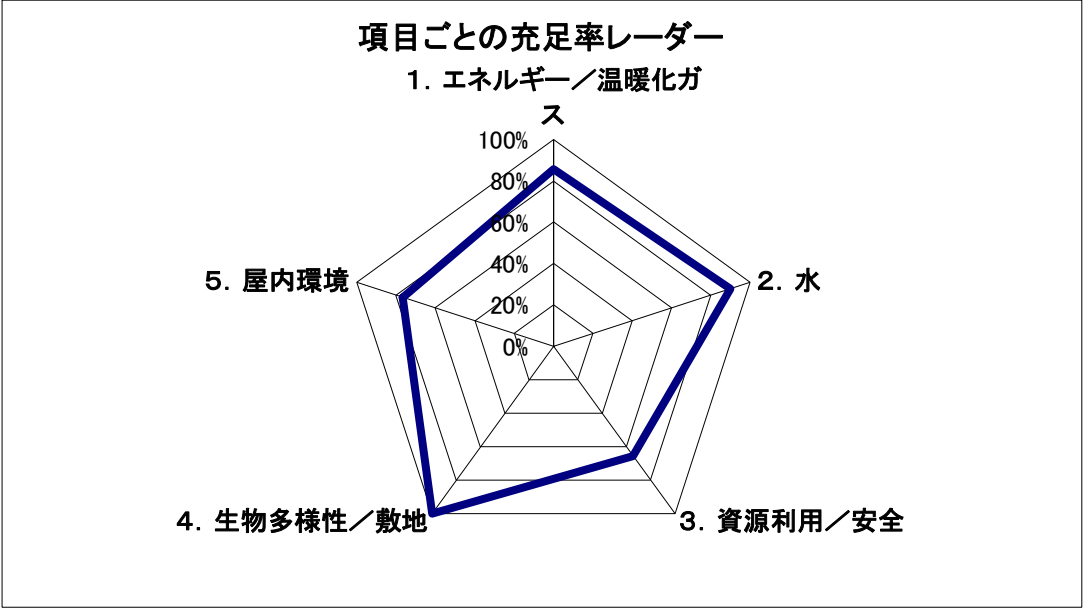
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等 建築基準法に準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 導入なし			
2.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	該当なし		
1.0		② 非構造材料	該当なし		
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)		品目
	加点点1	根拠等 ①、2)、3)を実施	取組数	3	ポイント
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	65	年
		根拠等 耐用年数65年	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			
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	28	年
		根拠等 受変電30年、空調機25年			
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		項目
		根拠等 導入無し			
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)を実施			
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の適合			
13.1	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		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	なし		
		根拠等 自ら導入していないことを確認			
10.0	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	3	ポイント
		根拠等 建設前に自然資源なし、管理方針に基づき植栽管理を実施等			
(4.2対象外の時は点数を倍)		4.2 土壌環境品質・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ていないことを確認			
[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	7	分圏内
5.0		根拠等 三ノ輪駅(東京メトロ日比谷線)徒歩7分			
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
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 地震リスク対策あり			
20.0	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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
		根拠等 衛生管理に関する質問票への適合			
		5.1 自然利用			
2.3	3	5.1.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1.1 自然採光	開口率	36.1	%
		根拠等 LDの開口率25%以上			
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備		種類
		根拠等 該当なし			
2.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等 LD及び寝室の1室に2か所の自然換気開口がある			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.5	m以上
		根拠等 LDの天井高2.5m以上、窓あり			
		5.2 健康・快適			
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等 外壁断熱、庇(バルコニー)、複層ガラスを全て設置			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等 冷暖房装置を設置			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等 シックハウス対策を実施			
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・TVモニタ付きインターホン設置、防犯カメラ監視			
15.3	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					

ミュブレ根岸



環境性能の特徴

エネルギー性能は、設計時の省エネルギー性能が高く、また運用面での実績について省エネルギー性能が極めて高いことを示している。

省エネに関する仕様については、断熱性能の確保等がされている。

生物多様性の向上として、敷地内に植栽を施し、専門業者による定期的な管理が実施されている。

三ノ輪駅(東京メトロ日比谷線)徒歩7分の好立地に位置している。

地震リスクがあるが、対策が実施されている。