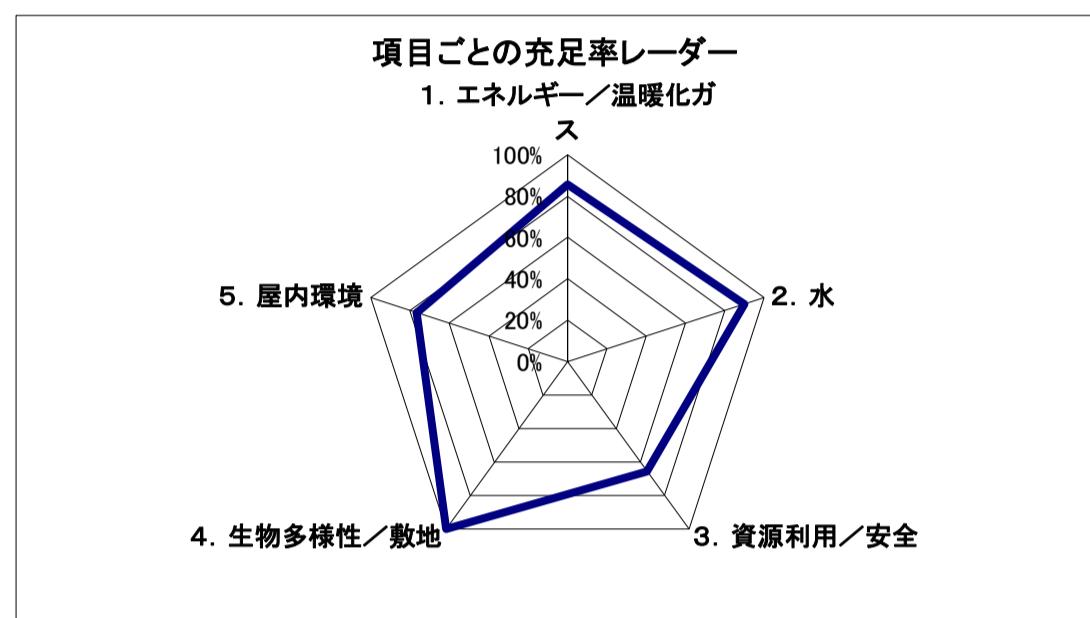


| 建物概要                                  |                  | 【CASBEE®-不動産】  |  | 【集合住宅】  |             | 評価結果       |      |
|---------------------------------------|------------------|--|--|---|-------------|------------|------|
| ■ 使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版 v1.0   |                  |  |  |   |             |            |      |
| 建物名称                                  | ミュブレ根岸           | 敷地面積   | 365 m <sup>2</sup>                       | 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 <sup>2</sup>                       | 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 <sup>2</sup>                  | 作成者   | 宮木 聰        |            |      |
| 建物用途                                  | 共同住宅             | 階数   | 地上13F                                    | 不動産評価員番号  | ふ-000804-26 |            |      |
| 竣工年月                                  | 2017年6月          | 構造   | RC造                                      | 確認日   | 2025年12月10日 |            |      |
| 直近の大規模改修実施年月                          |                  | 平均居住人員   | 72人                                      | 確認者   | 落合 麻里       |            |      |
|                                       |                  | 年間使用時間   | 8,760 時間/年                               | 不動産評価員番号  | ふ-001702-30 |            |      |
| <b>評価結果</b>                           |                  |  |  |   |             |            |      |
| 83.2 /100 合計<br>(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             |  |  |   |             |            |      |
| 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<br>B6-B6 C1-C4 |                  |  |  |   |             |            |      |
| <b>1. エネルギー／温暖化ガス</b>                 |                  |  |  |   |             |            |      |
| 評価                                    | 最大加点             | 必須項目   | 指標 (*は参考値)                               | 評価値   |             |            |      |
| 適合                                    | 加点 1             | 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 <sup>2</sup> ・年  |             |            |      |
| 17.7                                  | 20 / 15          | 1.1 使用・排出原単位(計算値)<br>根拠等   | 一次エネルギー(計画値)<br>C/S=0.85(建物全体の一次エネルギー評価) | 809.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年<br>kWh/m <sup>2</sup> ・年<br>GHG排出量(*)      |             |            |      |
| 5.0                                   | 5                | 1.2 使用・排出原単位(実績値)<br>根拠等   | 共用部の評価<br>共用部での評価                        | 359.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年<br>36.9 kWh/m <sup>2</sup> ・年<br>GHG排出量(*) |             |            |      |
|                                       | - / 5            | 1.3 省エネルギー(仕様評価)<br>根拠等  | 専有部の省エネ対策<br>建物全体のBEI評価がされているため評価しない     | 導入された対策項目数  |             |            |      |
| 3.0                                   | 5                | 1.4 自然エネルギー(間接利用)<br>根拠等   | 設置なし                                     | 利用率   |             |            |      |
| 25.7                                  | 30.0             | 合計   |  | %   |             |            |      |
| <b>2. 水</b>                           |                  |  |  |   |             |            |      |
| 評価                                    | 最大加点             | 必須項目   | 指標                                       | 評価値   |             |            |      |
| 適合                                    | 0                | 目標設定、モニタリング、運用管理体制<br>根拠等  | 水使用量(目標値)                                | 8.1 L/m <sup>2</sup> ・年   |             |            |      |
| 4.0                                   | 5                | 2.1 水使用量(計算値)<br>根拠等   | 評価しない                                    |   |             |            |      |
| 5.0                                   | 5                | 2.2 水使用量(仕様評価)<br>根拠等  | 取組数                                      | 3 項目  |             |            |      |
| 9.0                                   | 10               | 2.3 水使用量(実績値)<br>根拠等   | 水使用量(実績値)                                | 8.2 L/m <sup>2</sup> ・年   |             |            |      |
| 25.7                                  | 30.0             | 合計   |  |   |             |            |      |
| <b>3. 資源利用／安全</b>                     |                  |  |  |   |             |            |      |
| 評価                                    | 最大加点             | 必須項目   | 指標                                       | 評価値   |             |            |      |
| 適合                                    | 3.0              | 新耐震基準への適合またはI值、IF値<br>根拠等  | なし                                       |   |             |            |      |
| 3.0                                   | 5                | 3.1 高耐震・免震等<br>3.1.1 耐震性<br>根拠等                                      | 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価                    |   |             |            |      |
| 3.0                                   | 5                | 3.1.2 免震・制震・制振性能<br>根拠等  | なし                                       |   |             |            |      |
| 2.5                                   | 5                | 3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制<br>3.2.1 再生材利用率<br>① 転体材料<br>② 非構造材料<br>根拠等     | 3.2.1と3.2.2の平均で評価する<br>①と②の平均で評価する       | リサイクル材品目数(非構造材)   |             |            |      |
| 3.0                                   | 1.0              | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制<br>根拠等   | なし                                       | 品目  |             |            |      |
| 3.0                                   | 5                | 3.3 転体材料の耐用年数<br>根拠等   | 取組数                                      | 3 ポイント  |             |            |      |
| 4.0                                   | 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<br>3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔<br>根拠等 | 経過年数+今後の想定耐用年数                           | 65 年  |             |            |      |
| 3.6                                   | 5                | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上<br>根拠等   | 更新年数の平均値                                 | 28 年  |             |            |      |
| 4.5                                   | 5                | 3.4.3 維持管理<br>根拠等  | 自給率向上の取組数                                | 項目  |             |            |      |
| 1.0                                   | 5                | 3.4.4 バリアフリー対策<br>根拠等  | 維持管理に関する取組数                              | 13 ポイント   |             |            |      |
| 5.0                                   | 4.0              | 13.1 20 合計<br>根拠等  | 建築物移動等円滑化基準の適合                           |   |             |            |      |
| 20.0                                  | 20               |  |  |   |             |            |      |
| <b>4. 生物多様性／敷地</b>                    |                  |  |  |   |             |            |      |
| 評価                                    | 最大加点             | 必須項目   | 指標                                       | 評価値   |             |            |      |
| 適合                                    | 10.0             | 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<br>根拠等                               | なし                                       |   |             |            |      |
| 10.0                                  | 10               | 4.1 生物多様性の向上<br>4.2 対象外の時は点数を倍<br>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              | 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・プラウンフィールド再生<br>根拠等  | 要措置区域に該当していないことを確認                       | 3 ポイント  |             |            |      |
| 5.0                                   | 5                | 4.3 公共交通機関の接近性<br>4.3.1 公共交通機関の接近性<br>根拠等                            | 三ノ輪駅(東京メトロ日比谷線)徒歩7分                      | 鉄道駅またはバス停からの距離  |             |            |      |
| 5.0                                   | 5                | 4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮<br>根拠等                                     | 評価しない                                    | 7 分圏内   |             |            |      |
| 5.0                                   | 5                | 4.4 自然災害リスク対策<br>根拠等   | 地震リスク対策あり                                | リスクの合計数   |             |            |      |
| 20.0                                  | 20               | 20.0 20 合計<br>根拠等  |  | 1 種類  |             |            |      |
| <b>5. 屋内環境</b>                        |                  |  |  |   |             |            |      |
| 評価                                    | 最大加点             | 必須項目   | 指標                                       | 評価値   |             |            |      |
| 適合                                    | 2.3              | 建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合<br>根拠等  | なし                                       |   |             |            |      |
| 2.3                                   | 3                | 5.1 自然利用<br>5.1.1 曙光利用<br>5.1.1.1 自然採光<br>根拠等                        | 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3                |   |             |            |      |
| 3.0                                   | 1.0              | 5.1.1.2 曙光利用設備<br>根拠等  | LDの開口率25%以上                              | 開口率   |             |            |      |
| 2.0                                   | 3                | 5.1.2 通風・排熱<br>根拠等   | 該当なし                                     | 星光利用設備  |             |            |      |
| 2.0                                   | 3                | 5.1.3 眺望・ゆとり<br>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                  | 天井高   |             |            |      |
| 2.0                                   | 2                | 5.2 健康・快適<br>5.2.1 暑さ・寒さ<br>根拠等                                      | LDの天井高2.5m以上、窓あり                         | m以上   |             |            |      |
| 2.0                                   | 2                | 5.2.2 主要な居室の冷房・暖房<br>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                | 5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気<br>根拠等   | 冷暖房装置を設置                                 |   |             |            |      |
| 1.0                                   | 2                | 5.2.4 駆音・遮音<br>根拠等   | シックハウス対策を実施                              |   |             |            |      |
| 1.0                                   | 2                | 5.3 防犯対策<br>根拠等  | レベル2を満たない                                |   |             |            |      |
| 2.0                                   | 3                | 15.3 20 合計<br>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           |   |             |            |      |
| 20.0                                  | 20               |  |  |   |             |            |      |
| <b>6. ホールライフカーボンの評価 [任意]</b>          |                  |  |  |   |             |            |      |
| 評価                                    | 最大(加点なし)         | 根拠等  | 取組数                                      | 評価値   |             |            |      |
| 5                                     |                  |  | A1-A5<br>B6-B7<br>B1,B3-B5<br>C1-C4      | 項目<br>項目<br>項目<br>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。