

CASBEE[®]-不動産【集合住宅】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【集合住宅】(2021年SDGs対応版)

評価結果

v1.2.2

建物概要					
建物名称	エルブレイス南砂	敷地面積	5,867 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都江東区南砂7-10-3	建築面積	1,763 m ²	評価の実施日	2024年12月20日
用途地域	準工業地域、準防火地域	延床面積	10,233 m ²	作成者	羽賀 香苗
建物用途	共同住宅	階数	地上7F	不動産評価員番号	ふ-001477-29
竣工年月	2020年2月18日	構造	RC造	確認日	2024年12月20日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	鈴木 嗣人
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001483-29

評価結果					
71.2 /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	必須項目	指標 (*は参考値)	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)	555	MJ/m ² ・年
		根拠等 1.2実績値でレベル4を満たしている為省エネ基準クリア。目標値設定、定期的なモニタリングの実施、運用管理体制の構築			
15.0	20 / 15 / -	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	560.2	MJ/m ² ・年
		根拠等 C/S=560.2÷801=0.70<0.8	二次エネルギー(*)	57.4	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	22.4	kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5 / 5 / 20	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	560.2	MJ/m ² ・年
		根拠等 560.2 MJ/m ² ・年 < 603 MJ/m ² ・年 (屋内廊下)	二次エネルギー(*)	57.4	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	22.4	kg-CO ₂ /m ² ・年
2.0	- / 5 / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	2.0	項目
		根拠等 3)自然換気可能、6)LEDの採用			
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率		%
		根拠等 取組なし			
24.0	30	合計			

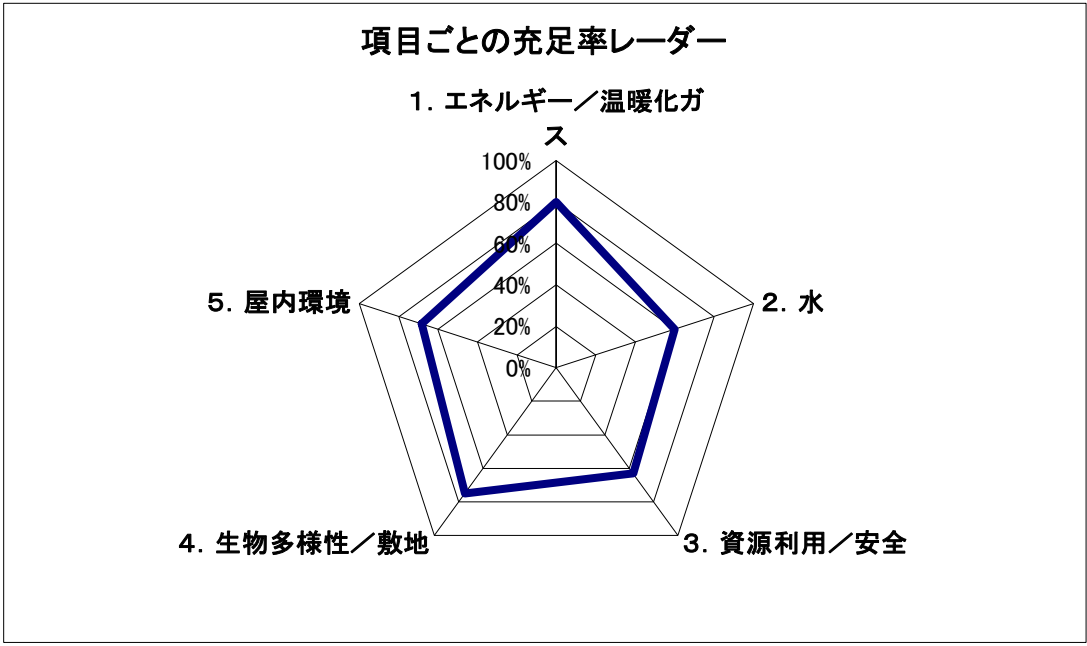
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	91.8	L/m ² ・年
		根拠等 目標値設定,定期的なモニタリング実施,運用管理体制の構築			
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等 3)節湯器具を採用	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	92.7	L/m ² ・年
		根拠等 実績値: 92.7L/m ² ・年 < 原単位: 100L/m ² ・年			
6.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	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			
		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 取組なし			
3.2	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	取組なし		
4.0		② 非構造材料	ビニル系床材、石膏ボードにつきリサイクル材を採用	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
	加点 1	根拠等 1)～3)について取組あり	取組数	3	ポイント
3.0	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	60	年
		根拠等 築後経過年数:4年/今後躯体改修工事までの耐用年数:56年	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.3	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			
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	19	年
		根拠等 更新年数の平均値: 19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 取組なし			
5.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	12	ポイント
		根拠等 1)～5)について取組あり			
4.0		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を満たしている			
12.6	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点	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			
		根拠等 上記通りの対策を実施	なし		
8.0	5	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	2	ポイント
		根拠等 取組が2項目、4.2が対象外のため、レベル8			
[4.2対象外の時は点数を倍]	5	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等 土壌汚染対策法に基づく区域指定にないため、評価対象外	なし		
[対策不要は対象外]	5	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 南砂町駅から、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	評価しない		
2.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	4	種類
		根拠等 リスクの種類は4種類、防災対策は特になし			
15.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	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			
		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	5.1.1.1の点数×2/3+5.1.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1.1 自然採光	開口率	30.1	%
		根拠等 開口率=3.42㎡ / 11.38㎡ =30.1%			
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備		種類
		根拠等 取組なし			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等 LDに自然換気開口が1ヶ所有り			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4	m以上
		根拠等 天井高は2.4m、かつ窓の設置有り			
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等 取組なし			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等 LDIにルームエアコンを設置			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等 床材等に、F☆☆☆☆建材を使用			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等 取組なし			
3.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等 セキュリティシステム、監視カメラ、全日機械警備有り			
13.6	20	合計			

エルブレイス南砂



環境性能の特徴

- ・エネルギー及び水使用量の実績値が統計値と比較して少ない
- ・非構造材料につき、リサイクル材を2品目採用
- ・バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準を満たしている
- ・公共交通機関(駅)から徒歩7分圏内の立地で、アクセスが良好である
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

エルブレイス南砂