

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) v1.2.2

建物概要						
建物名称	ジョイシティ蔵前	敷地面積	359	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都台東区	建築面積	194	m ²	評価の実施日	2024年12月2日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,970	m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上13F		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2006年8月17日	構造	RC造		確認日	2024年12月25日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	60	人	確認者	福士 明子
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果					
73.3	/100	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★	≧78
(得点	/満点)			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					

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		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)		310 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15 / -	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等:実績値より	一次エネルギー(計画値)	313.4	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	32.1	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	15.3	kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5 / 5 / 20	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価		
		根拠等:エネルギー消費量実績値一覧参照	一次エネルギー(実績値)	313.4	MJ/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	二次エネルギー(*)	32.1	kWh/m ² ・年
		CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)	CO ₂ 排出量(*)	15.3	kg-CO ₂ /m ² ・年
1.0	- / 5 / 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:3)	導入された対策項目数	1.0	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		%
23.0	30	合計			

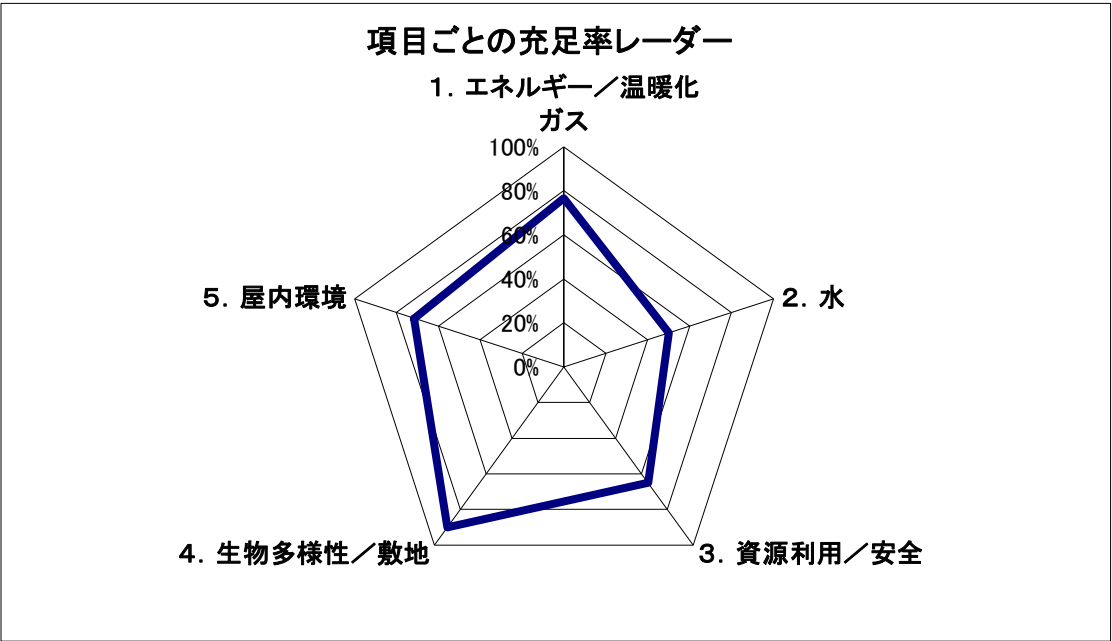
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		必須項目:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
		根拠等:水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)		L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等:3)	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等:水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	115.5	L/m ² ・年
5.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		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			
3.7	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		
3.0		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)	2 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
	加点 1	根拠等:1)、2)、3)、6)	取組数	4	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		年
3.2	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		
4.0		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	21	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)～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を満たしている			
13.0	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		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		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等:1)、3)、5)	②取組表による場合のポイント数	3	ポイント
[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: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		
[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			
5.0		根拠等:蔵前駅 徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
		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		
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等:リスクの合計数は3種だが、有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	3	種類
18.0	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		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			
2.3	3	5.1.1 屋光利用	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			
		根拠等:計算式参照	開口率	28.4	%
3.0		5.1.1.2 屋光利用設備			
		根拠等:屋光利用設備がある	屋光利用設備	1	種類
2.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等:LD及び寝室の1室に2か所開けられる窓がある			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等:天井高2.4m、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置	天井高	2.4	m以上
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等:レベル2を満たさない			
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:エントランスセキュリティシステム、かつITVカメラ監視			
14.3	20	合計			

ジョインティ蔵前



環境性能の特徴

・エネルギー使用の計算値/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。
・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
・徒歩2分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
・自然災害リスクへの対策が講じられている。
・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

ジョイシティ蔵前