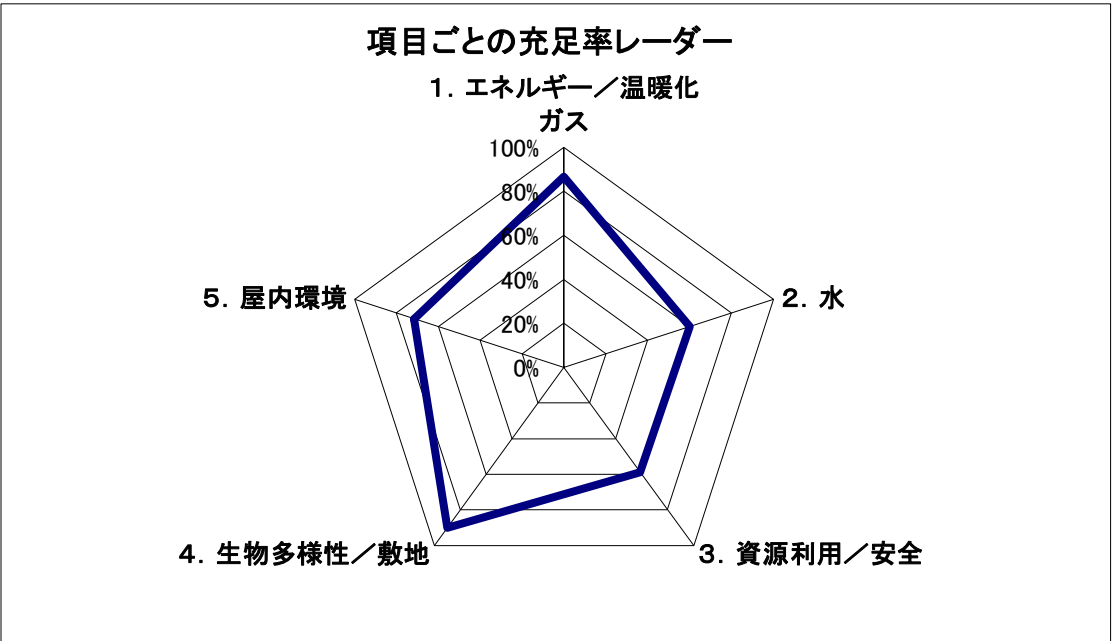


CASBEE[®]-不動産【集合住宅】評価結果

■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	ブラウ戸越銀座スカイ			敷地面積	211	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	東京都品川区			建築面積	150	m ²	評価の実施日	2023年12月1日	
用途地域	商業地域、準工業地域、防火地域、準防火地域			延床面積	1,342	m ²	作成者	福士 明子	
建物用途	共同住宅			階数	地上12F		不動産評価員番号	ふ-001189-27	
竣工年月	2021年12月4日			構造	RC造		確認日	2023年12月22日	
直近の大規模改修実施年月	—			平均居住人員	50	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									
76.0 /100 合計 (得点 / 満点)							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									
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				一次エネルギー(目標値)		171 MJ/m ² ・年
		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						
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	実績値より			一次エネルギー(計画値)	171.8	MJ/m ² ・年	
		根拠等				二次エネルギー(*)	17.6	kWh/m ² ・年	
						CO ₂ 排出量(*)	8.4	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)	171.8	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(*)	17.6	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(*)	8.4	kg-CO ₂ /m ² ・年	
			CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)						
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策			導入された対策項目数	3.0	項目	
		根拠等	[2]、[3]、[6]						
3.0	5	1.4 自然エネルギー				利用率		%	
		根拠等	導入していない						
26.0	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			水使用量(目標値)			L/m ² ・年
		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定						
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない						
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)				水使用量(計画値)			L/m ² ・年
		根拠等	特になし						
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)				水使用量(実績値)	28.4	L/m ² ・年	
		根拠等	水使用量実績値一覧参照						
6.0	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			なし			
		根拠等	新耐震基準に適合						
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						
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			リサイクル材品目数(非構造材)		品目	
		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						
1.0		② 非構造材料	使用していない			取組数	3	ポイント	
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制							
		根拠等	[1]、[2]、[3]			経過年数＋今後の想定耐用年数		年	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	建築基準法に定める対策が講じられている			3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均			
		根拠等				更新年数の平均値	20	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				自給率向上の取組数		項目	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	計算式参照			維持管理に関する取組数	10	ポイント	
		根拠等							
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	特になし						
		根拠等							
4.0		3.4.3 維持管理	[1]、[2]、[3]、[6]						
		根拠等							
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を満たしている						
11.7	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			なし			
		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						
8.0	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	2	ポイント	
		根拠等	[1]、[3]						
0.0	0	4.2 土壌環境品質・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汚染除去等の区域指定にない						
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性							
5.0		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	8	分圏内	
		根拠等	戸越銀座駅 徒歩4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						
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	リスクの合計数は1種のみで、有効な防災対策を実施している						
18.0	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			なし			
		根拠等	質問票への適合						
		5.1 自然利用							
2.3	3	5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			開口率	37.5	%	
3.0		5.1.1.1 自然採光	計算式参照			昼光利用設備		種類	
		根拠等							
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備がない						
		根拠等							
1.0	3	5.1.2 通風・排熱							
		根拠等	居室に自然換気開口がある						
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2.4m以上、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置						
		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、複層ガラスを設置している						
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カメラ監視						
14.3	20	合計							

ブラウ戸越銀座スカイ



環境性能の特徴

・エネルギー使用量の計算値/実績値、水使用量の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。
・徒歩3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

ブラウ戸越銀座スカイ