

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

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	エステイムン品川シーサイド	敷地面積	1,049 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区東品川13-25-20	建築面積	619 m ²	評価の実施日	2023年2月3日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	3,121 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	I II 地上7階、III 地上9階	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2006年7月4日	構造	鉄筋コンクリート	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	柳澤 将登
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果		S ランク:★★★★★ ≧		78
70.0 /100	合計	A ランク:★★★★ ≧	66	
(得点 / 満点)		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	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)	316 MJ/m ² ・年
15.0	20	省エネ基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	316.1 MJ/m ² ・年
		1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	32.4 kWh/m ² ・年
		根拠等 C/S=0.405	CO2排出量(*)	14.6 kg-CO ₂ /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)	316.1 MJ/m ² ・年
		根拠等 電気明細より算出	二次エネルギー(*)	32.4 kWh/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO2排出量(*)	14.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等 LDの自然換気	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	利用率	0.0 %
		根拠等 無		
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)	22.8 L/m ² ・年
0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	22.8 L/m ² ・年
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(実績値)	22.8 L/m ² ・年
		根拠等 無		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等 水道明細より算出		
6.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

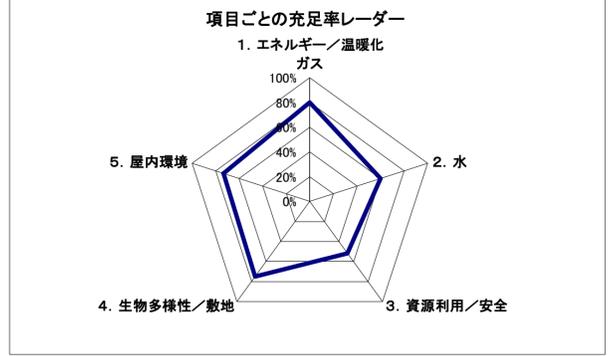
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性	根拠等 新耐震基準	なし
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する	
		根拠等 導入していない		
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	無	
1.0		② 非構造材料	無	
2.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材目数(非構造材)	品目
		根拠等 1)2)ゴミ置き場設置	取組数	2 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	年
		根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている		
2.3	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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均	
3.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	18 年
		根拠等 受電盤25年、空調機15年、雑排水ポンプ15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	0 項目
		根拠等 無		
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	9 ポイント
		根拠等 1)頻度、2)役割、3)手順		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	レベル3を満たさない	
		根拠等		
10.3	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		
6.0	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	1 ポイント
		根拠等 [3]在来種		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ラウンフィールド再生	なし	
		根拠等 該当しない		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		根拠等 [バス停(品川警察署入口)徒歩3分]		
4.0	5	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	
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
		根拠等 高潮、地震リスク有 対策地震動		
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		
1.7	3	5.1 自然利用		
2.0		5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
		5.1.1.1 自然採光	開口率	30.3 %
1.0		5.1.1.2 星光利用設備	星光利用設備	0 種類
		根拠等 シーサイドIII A、Aタイプ 案分 30.25 %		
2.0	3	5.1.2 通風・排熱		
		根拠等 導入していない		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4 m以上
		根拠等 シーサイドIII A.1か所、Aタイプ2か所 案分 1.5か所		
1.0	2	5.2 健康・快適		
		5.2.1 暑さ・寒さ	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	冷暖房設置 Aタイプ、Aタイプ シーサイドIII	
		根拠等		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気	内装材にF☆☆☆☆を使用	
		根拠等		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音	レベル2を満たさない	
		根拠等		
3.0	3	5.3 防犯対策		
		根拠等 エントランスセキュリティ、ITVカメラ、日中駐在監視、夜間発報		
14.7	20	合計		



環境性能の特徴

- ・共用部のエネルギー、水使用量が少ない
- ・在来種の植栽など生物多様性への取組が実施されている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄