

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	アルファコート青砥	敷地面積	699	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都葛飾区	建築面積	396	m ²	評価の実施日	2023年12月1日
用途地域	工業地域、準防火地域	延床面積	1,725	m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上5F		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2021年8月10日	構造	RC造		確認日	2024年1月31日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	62	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						
76.1	/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			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)		172 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	173.8	MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より	二次エネルギー(*)	17.8	kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	8.5	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)	173.8	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(*)	17.8	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(*)	8.5	kg-CO ₂ /m ² ・年
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				

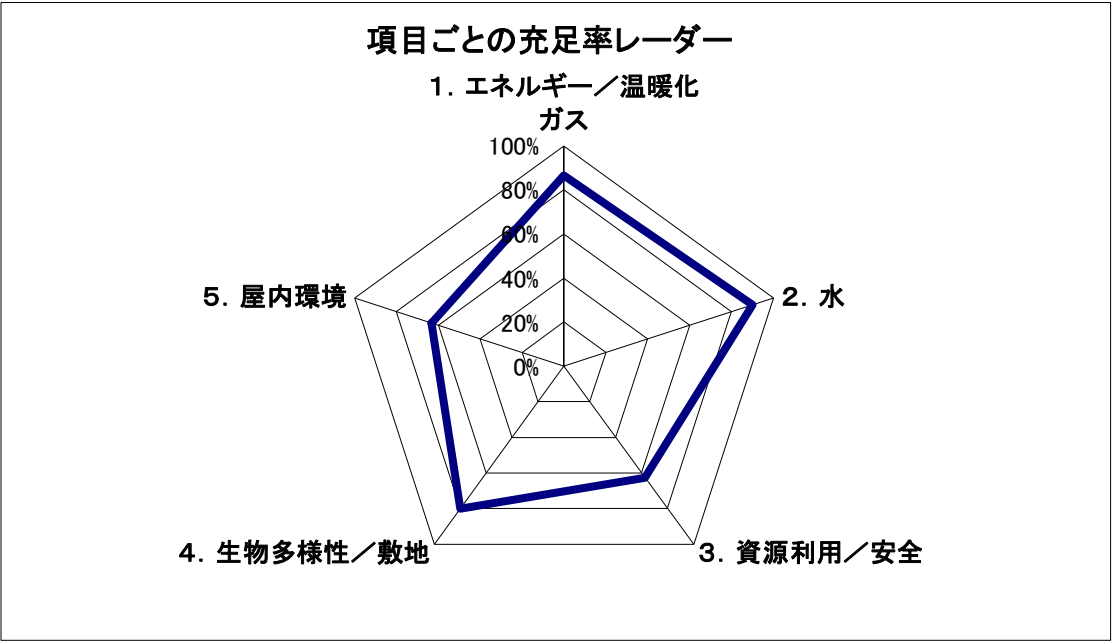
2. 水						
評価	最大加点			指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)		L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない			
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		水使用量(計画値)		L/m ² ・年
		根拠等	1)、2)、3)			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	12.0	L/m ² ・年
		根拠等	水使用量実績値一覧参照			
9.0	10	合計				

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			
		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			
3.0		① 躯体材料	使用していない	リサイクル材品目数(非構造材)	2	品目
4.0		② 非構造材料	リサイクル資材を使用している			
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	4	ポイント
		根拠等	1)、2)、3)、6)			
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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
2.7	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				
4.0		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	計算式参照			
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	特になし			
5.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	13	ポイント
		根拠等	1)～6)			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策				
		根拠等	特になし			
12.5	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			
		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		
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	土壌汚染対策に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし		
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	青砥駅 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			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策		リスクの合計数	3	種類
		根拠等	リスクの合計数が3種で、2種については有効な防災対策を実施している			
16.0	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			
		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の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3			
2.0		5.1.1.1 自然採光		開口率	25.8	%
		根拠等	計算式参照			
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備		昼光利用設備		種類
		根拠等	昼光利用設備がない			
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				
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	エントランスにセキュリティシステムの設置、かつHIVカメラの監視			
12.6	20	合計				

アルファコート青砥



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7分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
・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

アルファコート青砥