

CASBEE<sup>®</sup>-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         | アルファコート蔵2  | 敷地面積         | 257 m <sup>2</sup>   | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 埼玉県蕨市      | 建築面積         | 145 m <sup>2</sup>   | 評価の実施日   | 2023年12月1日  |
| 用途地域         | 商業地域、準防火地域 | 延床面積         | 1,260 m <sup>2</sup> | 作成者      | 福士 明子       |
| 建物用途         | 共同住宅       | 地上10F<br>RC造 |                      | 不動産評価員番号 | ふ-001189-27 |
| 竣工年月         | 2020年4月22日 |              |                      | 確認日      | 2024年1月31日  |
| 直近の大規模改修実施年月 | —          |              |                      | 確認者      | 福士 明子       |
|              |            | 平均居住人員       | 47 人                 | 不動産評価員番号 | ふ-001189-27 |
|              |            | 年間使用時間       | 8,760 時間/年           |          |             |

| 評価結果                                         |                  |             |   |    |  |
|----------------------------------------------|------------------|-------------|---|----|--|
| <div><div>74.5</div><div>/100</div></div> 合計 | <div>★★★★★</div> | 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)           | 201 MJ/m <sup>2</sup> ・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)           | 202.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年                |
|                |      | 根拠等               | 実績値より                                          | 二次エネルギー(*)             | 20.8 kWh/m <sup>2</sup> ・年                |
|                |      |                   |                                                | CO <sub>2</sub> 排出量(*) | 9.9 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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)           | 202.8 MJ/m <sup>2</sup> ・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(*)             | 20.8 kWh/m <sup>2</sup> ・年                |
|                |      |                   | 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76                           | CO <sub>2</sub> 排出量(*) | 9.9 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
|                |      |                   | CO <sub>2</sub> 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                                      |                        |                                           |
|                |      | 根拠等               | 2)、3)、6)                                       | 導入された対策項目数             | 3.0 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                    | %                                         |
| 26.0           | 30   | 合計                |                                                |                        |                                           |

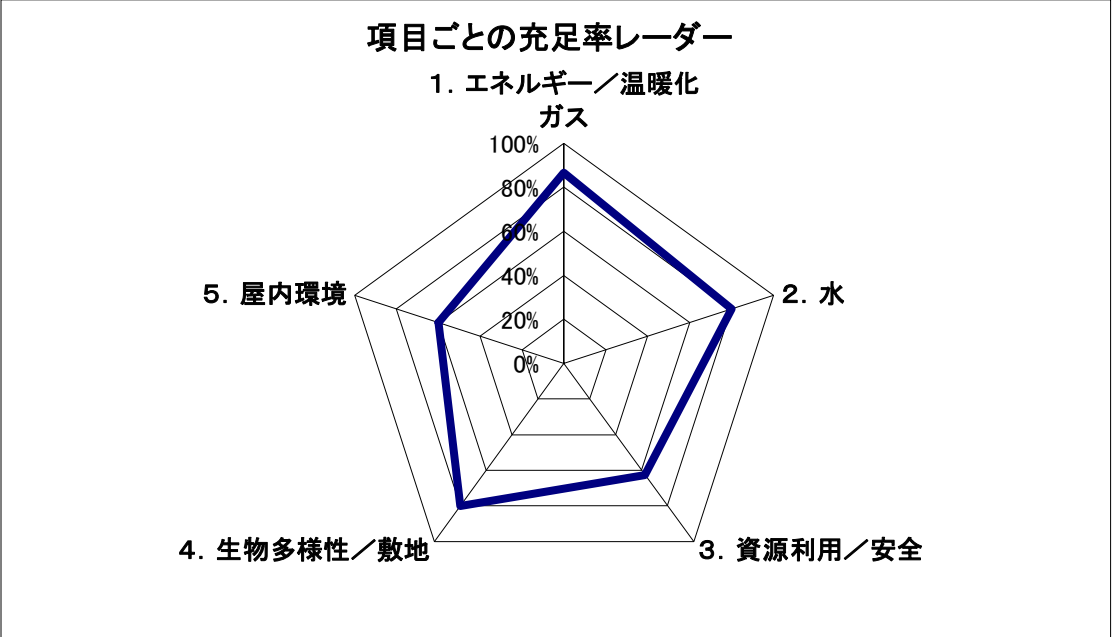
| 2. 水 |    |      |                |                      |           |      |
|------|----|------|----------------|----------------------|-----------|------|
| 評価   |    | 最大加点 |                |                      | 指標        | 評価値  |
| 適合   |    |      | 必須項目           | : 目標設定、モニタリング、運用管理体制 |           |      |
|      |    |      | 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) |      |
|      | 0  |      | 2.1 水使用量(計算値)  | 評価しない                |           |      |
| 3.0  | 5  |      | 2.2 水使用量(仕様評価) |                      |           |      |
|      |    |      | 根拠等            | 1)、3)                | 水使用量(計画値) |      |
| 5.0  | 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) | 12.8 |
| 8.0  | 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                    |    |                 |
| 4.0        | 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                    |    |                 |
| 5.0        |    | 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) |
| 4.0        |    | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                        |                            |    |                 |
|            |    | 根拠等                                    | 1)、2)、3)、6)                |    | 取組数             |
| 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  |
| 2.5        | 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 |    | 年               |
| 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        |
| 1.0        |    | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    |                            |    | 18 年            |
|            |    | 根拠等                                    | 特になし                       |    | 自給率向上の取組数       |
| 4.0        |    | 3.4.3 維持管理                             |                            |    | 項目              |
|            |    | 根拠等                                    | 1)、2)、4)、5)、6)             |    | 維持管理に関する取組数     |
| 1.0        |    | 3.4.4 バリアフリー対策                         |                            |    | 10 ポイント         |
|            |    | 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              |                                   |    |                 |
| [4.2対象外の時は点数を倍] |    | 根拠等                       | 1)、3)                             |    | ②取組表による場合のポイント数 |
| 0.0             | 0  | 4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生    |                                   |    |                 |
| [対策不要は対象外]      |    | 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              |
| 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          |                                   |    |                 |
|                 |    | 根拠等                       | 蕨駅 徒歩4分                           |    | 鉄道駅またはバス停からの距離  |
|                 |    | 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種で、2種については有効な防災対策を実施している |    | リスクの合計数         |
|                 |    |                           |                                   |    | 3 種類            |
| 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  |      |                     |                                   |        |         |
| 1.0       | 3    | 5.1.1 昼光利用          | 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3         |        |         |
| 1.0       |      | 5.1.1.1 自然採光        |                                   |        |         |
|           |      | 根拠等                 | レベル2を満たさない                        | 開口率    | %       |
| 1.0       |      | 5.1.1.2 昼光利用設備      |                                   |        |         |
|           |      | 根拠等                 | 昼光利用設備がない                         | 昼光利用設備 | 種類      |
| 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        |                                   |        |         |
|           |      | 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 | 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設置、かつITVカメラ監視    |        |         |
| 12.0      | 20   | 合計                  |                                   |        |         |

アルファコート蔵2



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。
- ・非構造材料にリサイクル資材を使用している。
- ・徒歩4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