

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	アルファコート立石2	敷地面積	595 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	353 m ²	評価の実施日	2023年12月1日
用途地域	準工業地域、準防火地域	延床面積	1,472 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	2022年3月16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	53 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						
72.5 /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		: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)	160	MJ/m ² ・年
15.0	20	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)	161.6	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	16.6	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	7.9	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		
		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)	161.6	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	16.6	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	7.9	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		
		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			

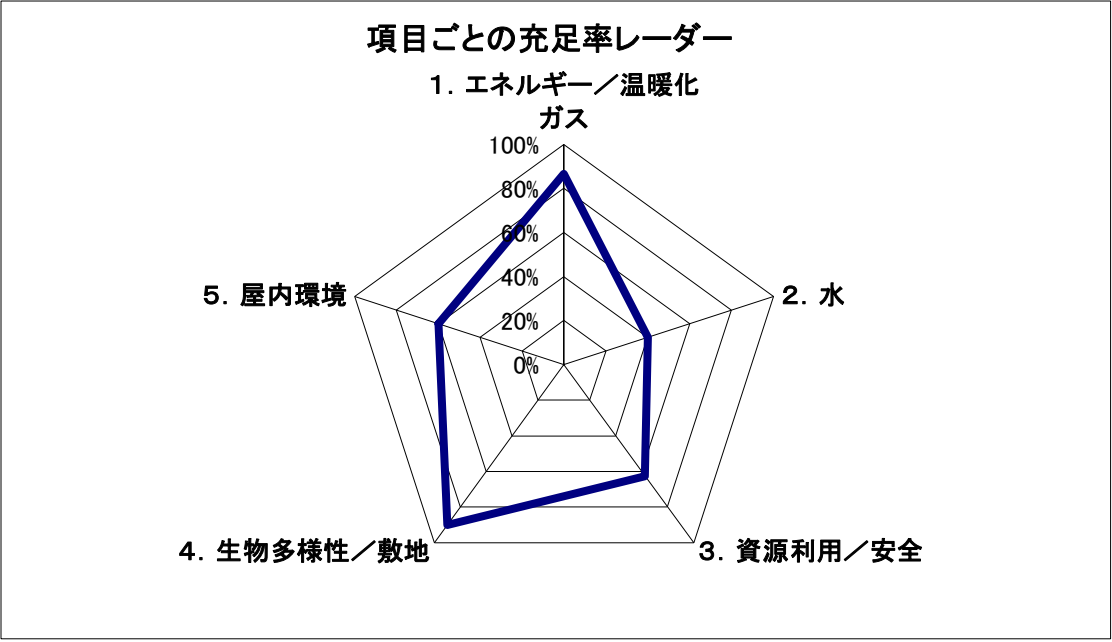
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		:目標設定、モニタリング、運用管理体制			
	0	根拠等水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)		L/m ² ・年
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
		根拠等3)	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
2.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	208.0	L/m ² ・年
4.0	10	合計			

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	根拠等新耐震基準に適合	なし		
3.0		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		
		3.1.1 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		
		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)	3 品目
5.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
4.0		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
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		
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	18	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
4.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等1)、2)、4)、5)、6)	維持管理に関する取組数	10	ポイント
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	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			
		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		根拠等京成タウンバス「立石五丁目」バス停 徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	3	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
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		: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用いている			
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			

アルファコート立石2



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用量の計算値/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。
- ・非構造材料にリサイクル資材を使用している。
- ・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(バス停)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