

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)

v1.2

建物概要					
建物名称	レジディア新御徒町Ⅱ	敷地面積	1,103 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都台東区	建築面積	903 m ²	評価の実施日	2023年4月11日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	4,048 m ²	作成者	富士 明子
建物用途	集合住宅	階数	地下1F、地上12F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2015年3月10日	構造	RC造	確認日	2023年6月13日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	94 人	確認者	富士 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					
75.5	/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

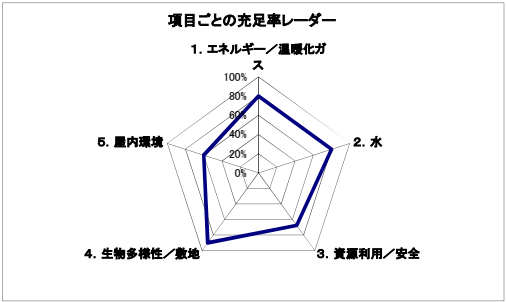
1. エネルギー/温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	(*)は参考値)		
	加点点	根拠等	一次エネルギー(目標値)	別紙による MJ/m ² ・年	
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	369.8 MJ/m ² ・年	
		根拠等	二次エネルギー(*)	37.9 kWh/m ² ・年	
		実績値より	CO2排出量(*)	18.1 kg-CO ₂ /m ² ・年	
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	369.8 MJ/m ² ・年	
		根拠等	二次エネルギー(*)	37.9 kWh/m ² ・年	
		エネルギー消費量実績値一覧参照	CO2排出量(*)	18.1 kg-CO ₂ /m ² ・年	
		二次エネルギー→一次エネルギー/9.76			
		CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)			
2.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	2.0 項目	
		根拠等	利用率		
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等			
24.0	30	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	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			
		根拠等	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		
3.0	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	水使用量(実績値)	17.6 L/m ² ・年	
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等			
8.0	10	合計			

3. 資源利用/安全					
評価	最大加点点	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			
		根拠等	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等			
		根拠等			
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等			
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		根拠等			
3.0		3.2.1 再生材利用率			
		① 躯体材料			
		② 非構造材料			
5.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
		根拠等			
4.0		3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等			
3.0	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			
		根拠等			
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等			
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等			
1.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等			
5.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
4.0		合計			

4. 生物多様性/敷地					
評価	最大加点点	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			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等			
10.0		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等			
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性			
		根拠等			
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等			
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
		根拠等			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等			
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点点	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			
		5.1 自然利用			
		5.1.1 屋光利用			
		5.1.1.1 自然採光			
1.0	3	5.1.2 屋光利用設備			
		根拠等			
1.0		5.1.2.1 屋光利用設備			
		根拠等			
1.0	3	5.1.2.2 通風・排熱			
		根拠等			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等			
		5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ			
1.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・通気換気			
		根拠等			
2.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等			
1.0	2	5.3 防犯対策			
		根拠等			
2.0	3	合計			



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値/実績値、水使用の実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を高たしている。
- ・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3分圏内に交通公共機関(最速駅)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

建物概要					
建物名称	レジディア新御徒町Ⅱ	敷地面積	1,103 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都台東区	建築面積	903 m ²	評価の実施日	2023年4月11日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2,227 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地下1F、地上12F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2015年3月	構造	RC造	確認日	2023年6月13日
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	80、約2,850 人	確認者	福士 明子
		年間使用日数	362 日/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果					
82.6 /100 (得点 /満点)	合計	★★★★★	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					

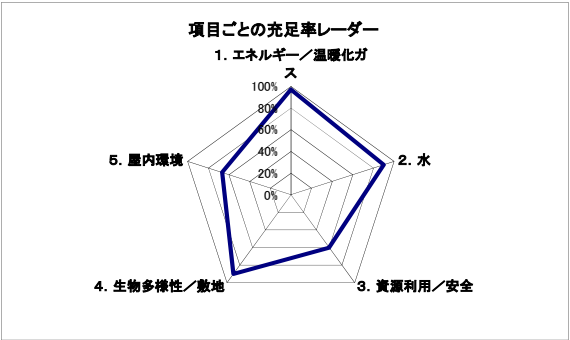
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価 適合	最大加 点1	必須項目	指標 (*)は参考値)	評価値	
1.0	25	根拠等 :省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制 実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク 比較実施、省エネ目標設定、テナントと共同で省エネに取組み	一次エネルギー(目標値)	別紙による	MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	5,636.6	MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値より	二次エネルギー(*)	577.5	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	275.5	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)	5,636.6	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＝一次エネルギー/9.76として算出、CO2排出量を 算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気) 0.0499kg-CO2/MJ (ガス)	二次エネルギー(*)	577.5	kWh/m ² ・年
			CO2排出量(*)	275.5	kg-CO ₂ /m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない		
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		%
34.0	35	合計			

2. 水					
評価 適合	最大加 点5	必須項目	指標	評価値	
5.0	5	根拠等 :目標設定、モニタリング、運用管理体制 水消費実績を把握、省エネ目標設定	水使用量(目標値)		L/m ² ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	821.0	L/m ² ・年
		根拠等 水使用量算定シート参照			
		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
4.0	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)	1,585.8	L/m ² ・年
9.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価 適合	最大加 点10	必須項目	指標	評価値	
3.0	5	根拠等 :新耐震基準への適合またはIs値、If値 [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		
		3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
5.5	10	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)	2 品目
2.0		3.2.2 廃棄物処理抑制			
3.0		根拠等 (1)、(2)、(3)、(4)、(9)、(11)	取組数	6	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
3.5		根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	9.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
4.0		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 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	22 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
5.0		3.4.3 維持管理	根拠等 (1)～(6)	維持管理に関する取組数	13 ポイント
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		
15.0	25	合計			

4. 生物多様性／数地					
評価 適合	最大加 点10	必須項目	指標	評価値	
10.0	10	根拠等 :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 [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		
4.2対象外の時は点数を倍		4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント	4	ポイント
0.0	0	根拠等 (1)、(3)、(4)、(5)			
[対策不要は対象外]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし		
5.0	5	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		4.3 公共交通機関の接近性			
		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等 都営大江戸線「新御徒町」駅 徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
3.0	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			
		根拠等 該当リスクが3種で、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 適合	最大加 点4	必須項目	指標	評価値	
2.6	4	根拠等 :建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合 質問票への適合	なし		
2.0		5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1 自然採光	開口率	8.7	%
4.0		根拠等 計算式参照			
		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	1	種類
		根拠等 屋光利用設備有			
2.0	4	5.2 自然換気性能	※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。		
		根拠等 売場に自然換気が可能な開口部を有する			
2.0	2	5.3 眺望・視環境			
		根拠等 天井高3.3m以上、かつ来場者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置	天井高	3.0	m以上
6.6	10	合計			



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値/実績値、水使用の計算値/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

レジディア新御徒町Ⅱ