

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) v1.2.2

建物概要					
建物名称	S-RESIDENCE新宿御苑	敷地面積	354 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区四谷4-31-3	建築面積	198 m ²	評価の実施日	2025年1月23日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	2,436 m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	共同住宅	階数	地上15階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	2023年7月31日	構造	RC造	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	
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
63.8	/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		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	一次エネルギー(目標値)		690 MJ/m ² ・年
10.0	20 / 15 / -	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年
		根拠等:省エネ基準適合。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年
		BEI=0.99	CO ₂ 排出量(*)		kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5 / 5 / 20	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	696.7	MJ/m ² ・年
		根拠等:2023/12-2024/11実績値	二次エネルギー(*)	71.4	kWh/m ² ・年
		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＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	CO ₂ 排出量(*)	32.6	kg-CO ₂ /m ² ・年
0.0	- / 5 / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数		項目
		根拠等:評価対象外			
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0	%
		根拠等:自然エネルギーなし			
16.0	30	合計			

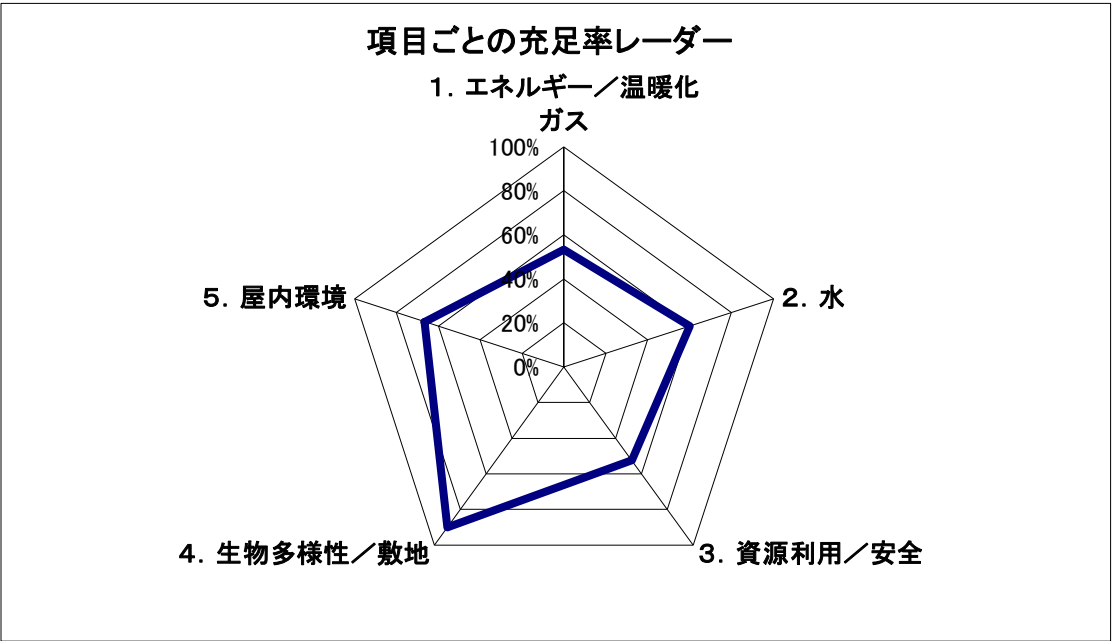
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		根拠等:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	45.0	L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)			
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等:②について取り組み	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	45.0	L/m ² ・年
		根拠等:2023/12-2024/11実績値			
6.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		根拠等:新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等			
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等:建築基準法に準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等:揺れを抑える装置を導入していない			
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制			
		3.2.1 再生材利用率			
3.0		① 躯体材料			
3.0		② 非構造材料			
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
	加点 1	根拠等:1)について取り組み	取組数	1	ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等:品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	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			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等:ポンプ類20	更新年数の平均値	20	年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等:取組みなし	自給率向上の取組数	0	項目
4.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等:1),2),4),5),6)について取り組み	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:基準を満たしていない			
10.5	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		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	なし		
		根拠等:自ら導入していない。			
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等:1),2)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	2	ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等:要措置区域に該当しない			
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:丸の内線 新宿御苑駅から徒歩6分	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等:地震リスク対策あり	リスクの合計数	1	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		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	なし		
		質問票による評価項目に合致している			
2.3	3	5.1 自然利用			
3.0		5.1.1 星光利用			
		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等:開口率計算	開口率	43.8	%
1.0		5.1.2 星光利用設備			
		根拠等:該当なし	星光利用設備	0	種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等:居室に1ヶ所開口あり			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等:天井高さ2.4m≧2.4m、窓あり	天井高	2.4	m以上
1.0	2	5.2 健康・快適			
		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:LD等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:F★★★★建材を採用している			
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、ITVカメラ監視導入			
13.3	20	合計			

S-RESIDENCE新宿御苑



環境性能の特徴

- ・公共交通機関への接近性に優れ、利便性が高い。
- ・自然災害リスクの低い立地で、かつ適切な対策がとられている。
- ・全住戸の居室に冷暖房完備。
- ・内装材に、化学汚染物質対策に配慮した建材を使用。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

S-RESIDENCE新宿御苑