

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	Daffitto天王洲	敷地面積	330 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区東品川一丁目28-13	建築面積	221 m ²	評価の実施日	2025年2月20日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	2,006 m ²	作成者	成田 まゆみ
建物用途	共同住宅	階数	地上14階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000924-26
竣工年月	2004年4月21日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月	2019年9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					
71.1	/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					

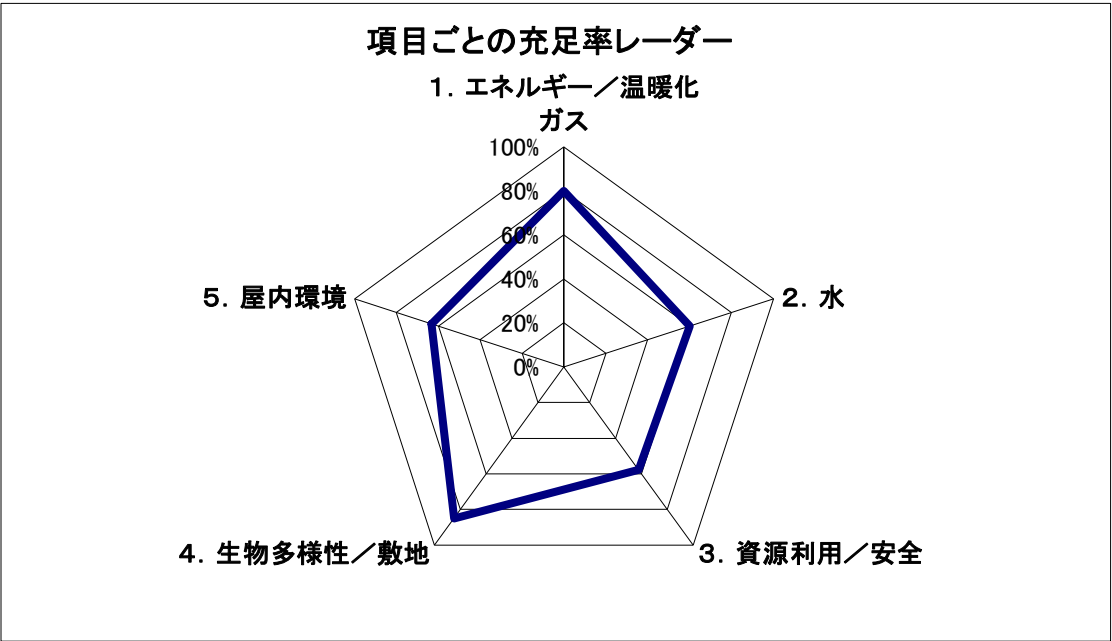
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標	(*)は参考値	評価値
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)		198 MJ/m ² ・年
		根拠等実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(計画値)		198.5 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15 / -	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		20.3 kWh/m ² ・年
		根拠等C/S=198.5/522=0.38	CO ₂ 排出量(*)		7.9 kg-CO ₂ /m ² ・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0.387として算出			
5.0	5 / 5 / 20	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価		
		根拠等2023/4-2024/3実績値	一次エネルギー(実績値)		198.5 MJ/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0.387として算出	二次エネルギー(*)		20.3 kWh/m ² ・年
1.0	- / 5 / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	CO ₂ 排出量(*)		7.9 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等③について取り組み	導入された対策項目数		1.0 項目
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			
24.0	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	水使用量(目標値)		32.6 L/m ² ・年
	0	根拠等目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)			
		2.2 水使用量(仕様評価)			
5.0	5	根拠等取り組みなし	水使用量(実績値)		32.6 L/m ² ・年
		2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等2023/4-2024/3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		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	根拠等2004年築、新耐震基準に適合			
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			
3.0		根拠等建築基準法に準拠			
		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	導入なし		
1.0		② 非構造材料	導入なし		
2.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)		0 品目
	加点 1	根拠等1),2)について取り組み	取組数		2 ポイント
4.0	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		65 年
		根拠等品確法の等級2相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
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	更新年数の平均値		20 年
		根拠等ポンプ類20	自給率向上の取組数		0 項目
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等取組みなし	維持管理に関する取組数		10 ポイント
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			
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			
11.5	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	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	②取組表による場合のポイント数		2 ポイント
		根拠等1),2)について取り組み			
[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	根拠等要措置区域に該当しない			
[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	鉄道駅またはバス停からの距離		8 分圏内
5.0		根拠等京浜急行鉄道本線 新馬場駅から徒歩8分			
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数		2 種類
		根拠等地震リスク:対策あり、水害:対策なし			
17.0	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	なし		
		根拠等質問票による評価項目に合致している			
		5.1 自然利用			
1.6	3	5.1.1 星光利用	5.1.1.1の点数×2/3＋5.1.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1.1 自然採光	開口率		31.3 %
		根拠等開口率計算	星光利用設備		0 種類
1.0		5.1.1.2 星光利用設備			
		根拠等該当なし			
2.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等開閉可能な窓が2か所あり			
3.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高		2.4 m以上
		根拠等天井高さ2.56m≧2.4m、サッシ高2.21m≧2.2m			
		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			
1.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等レベル2を満たさない			
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等レベル2を満たさない			
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			
12.6	20	合計			



環境性能の特徴

- ・高い省エネ・節水性能を実現させている
- ・公共交通機関に至近
- ・居室の天井が高く、良好な視環境を提供

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

Daffitto天王洲