

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 2024年版

v1.0

建物概要					
建物名称	アジュールコート中野坂上	敷地面積	394 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中野区	建築面積	216 m ²	評価の実施日	2025年3月3日
用途地域	第一種中高層住居専用・商業地域、防火・準防火地	延床面積	1,805 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上11F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2006年8月24日	構造	RC造	確認日	2025年3月18日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	74 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											
76.6 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない			
(得点 / 満点)											
S ランク:★★★★★		Ⅳ	78								
A ランク:★★★★		Ⅳ	66								
B+ランク:★★★		Ⅳ	60								
B ランク:★★		Ⅳ	50								
ポイントは小数点第1位までの表示とする											
				取組項目数：A1-A5				B1,B3-B5			
				B6-B6				C1-C4			

1. エネルギー／温暖化ガス						
評価	最大加点点	必須項目	指標（※は参考値）	評価値		
適合	加点点1	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、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー（目標値）	349	MJ/m ² ・年	
15.0	20 / 15		1.1 使用・排出原単位（計算値）	一次エネルギー（計画値）	353.0	MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値より	二次エネルギー（*）	36.2	kWh/m ² ・年	
			GHG排出量（*）	15.5	kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
4.0	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）	353.0	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 GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh（電気）	二次エネルギー（*）	36.2	kWh/m ² ・年	
			GHG排出量（*）	15.5	kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー（仕様評価）	専有部の省エネ対策	導入された対策項目数	1.0	項目
		根拠等 ③		利用率	%	
3.0	5	1.4 自然エネルギー（間接利用）				
		根拠等 導入していない				
23.0	30.0	合計				

2. 水					
評価	最大加点点	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)	9.0	L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等:3	取組数	1	項目
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	9.1	L/m ² ・年
		根拠等:水使用量実績値一覧参照			
7.0	10	合計			

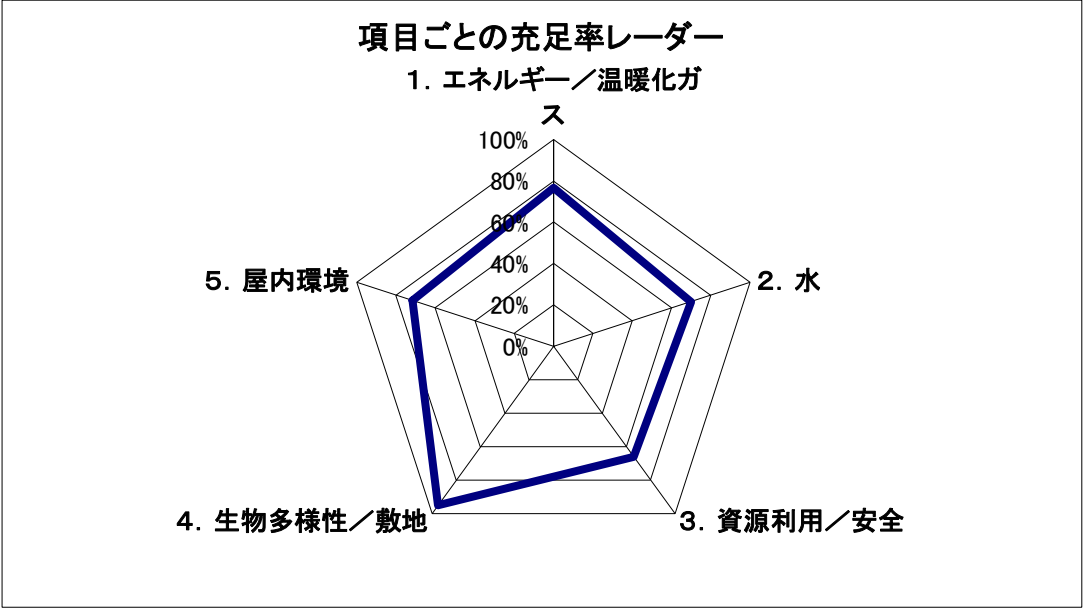
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等:新耐震基準への適合またはIs値、If値			
		根拠等:新耐震基準に適合	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等:建築基準法に定められた耐震性を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等:導入していない			
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	用いていない		
5.0		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
	加点点1	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
3.2	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	20	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
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等:バリアフリー法の建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている			
13.3	20	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		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		
10.0	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	3	ポイント
		根拠等:1)、3)、5)			
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	なし		
		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			
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	鉄道駅またはバス停からの距離	8	分圏内
		根拠等:中野坂上駅 徒歩4分			
		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		
4.0	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:リスクの合計数は2種で、有効な防災対策を実施している			
19.0	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		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		
		質問票への適合			
2.3	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1 屋光利用			
		5.1.1.1 自然採光	開口率	32.2	%
		根拠等:計算式参照	屋光利用設備	1	種類
3.0		5.1.1.2 屋光利用設備	根拠等:屋光利用設備がある		
2.0	3	5.1.2 通風・排熱	居室に2か所開けられる窓がある		
		根拠等:			
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	レベル2を満たさない		m以上
		根拠等:	天井高		
		5.2 健康・快適			
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ	根拠等:外壁断熱、カーテンレール、複層ガラスを設置している		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	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		
		根拠等:			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音	レベル2を満たさない		
		根拠等:			
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の設置、かつITVカメラ監視		
14.3	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点点なし)	指標	評価値		
	5	取組数	A1-A5		項目
↑ 評価しない場合は空欄			B6-B6		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目

アジュールコート中野坂上



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の計算値/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4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。