

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	nido蔵前Avenue	敷地面積	333 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	271 m ²	評価の実施日	2024年3月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	2,316 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	地上12F RC造		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2022年11月24日			確認日	2024年3月26日
直近の大規模改修実施年月	—			確認者	福士 明子
		平均居住人員	98 人	不動産評価員番号	ふ-001189-27
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果						
80.0 /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	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)		146 MJ/m ² ・年
		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			
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)		147.1 MJ/m ² ・年
		根拠等:実績値より	二次エネルギー(*)		15.1 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)		7.2 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)		147.1 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(*)		15.1 kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	CO ₂ 排出量(*)		7.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)			
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数		3.0 項目
		根拠等:[2)、3)、6)			
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率		%
		根拠等:導入していない			
26.0	30	合計			

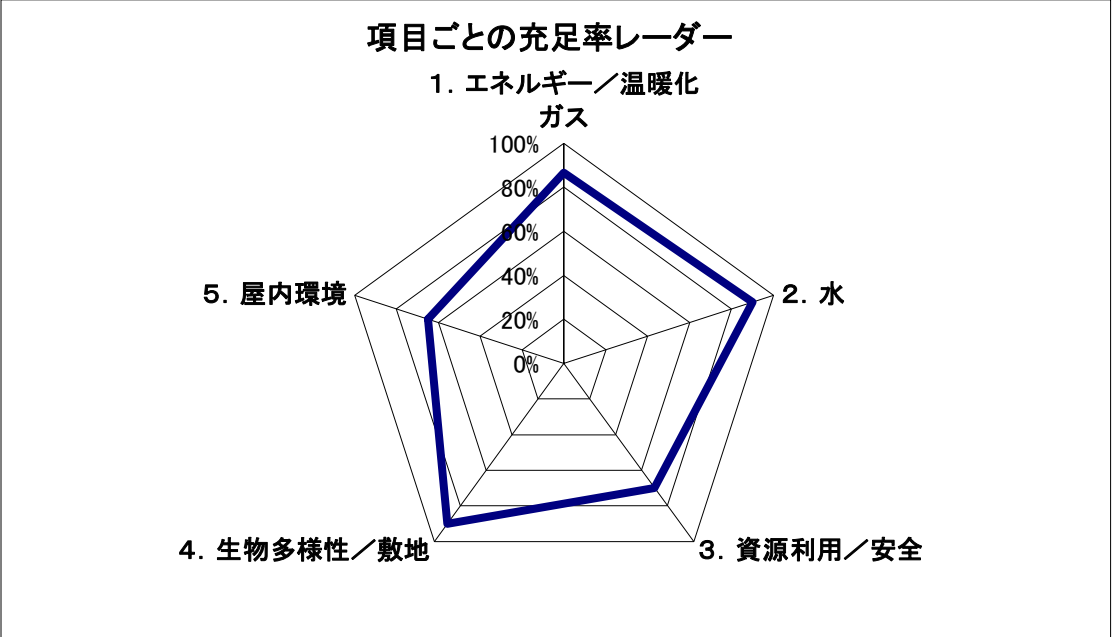
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		根拠等:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)		L/m ² ・年
		根拠等:水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定			
	0	2.1 水使用量(計算値)			
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
		根拠等:[1)、2)、3)			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)		18.1 L/m ² ・年
		根拠等:水使用量実績値一覧参照			
9.0	10	合計			

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	3.1.1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			
3.5	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	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		
4.0		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)		1 品目
		根拠等:[1)、2)、3)、6)	取組数		4 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		50 年
		根拠等:劣化対策等級2	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.5	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		19 年
		根拠等:計算式参照	自給率向上の取組数		項目
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等:特になし	維持管理に関する取組数		13 ポイント
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等:[1)～6)			
4.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等:バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準を満たしている			
14.0	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: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			
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		4 ポイント
		根拠等:[1)、3)、4)、5)			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等:土壌汚染対策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:蔵前駅 徒歩3分			
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数		3 種類
		根拠等:リスクの合計数が3種だが、有効な防災対策を実施している			
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		
		根拠等:質問票への適合			
		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	開口率		%
		根拠等:レベル2を満たさない			
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備		種類
		根拠等:昼光利用設備がない			
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	天井高		2.4 m以上
		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			
2.0	2	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等:外壁断熱、カーテンレール、複層ガラスの設置			
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			
13.0	20	合計			

nido蔵前Avenue



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の計算値/実績値、水使用の実績値及び仕様評価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。
- ・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