

CASBEE<sup>®</sup>-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         | CAVANA西大島 | 敷地面積   | 294   | m <sup>2</sup> | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 東京都江東区    | 建築面積   | 192   | m <sup>2</sup> | 評価の実施日   | 2023年10月1日  |
| 用途地域         | 商業地域、防火地域 | 延床面積   | 1,946 | m <sup>2</sup> | 作成者      | 福士 明子       |
| 建物用途         | 集合住宅      | 階数     | 地上15F |                | 不動産評価員番号 | ふ-001189-27 |
| 竣工年月         | 2022年4月5日 | 構造     | RC造   |                | 確認日      | 2023年11月2日  |
| 直近の大規模改修実施年月 |           | 平均居住人員 | 56    | 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                |      |    |                  |             |      |
|---------------------|------|----|------------------|-------------|------|
| 71.6                | /100 | 合計 | <div>★★★★★</div> | 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) |         | 236 MJ/m <sup>2</sup> ・年                   |
|                | 加点 1 | 省エネ基準適合、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) |         | 238.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |      | 根拠等:実績値より                             | 二次エネルギー(*)   |         | 24.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |      |                                       | CO2排出量(*)    |         | 11.7 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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) |         | 238.5 MJ/m <sup>2</sup> ・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(*)   |         | 24.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年                 |
|                |      | 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76                  | CO2排出量(*)    |         | 11.7 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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                                    |              |         |                                            |

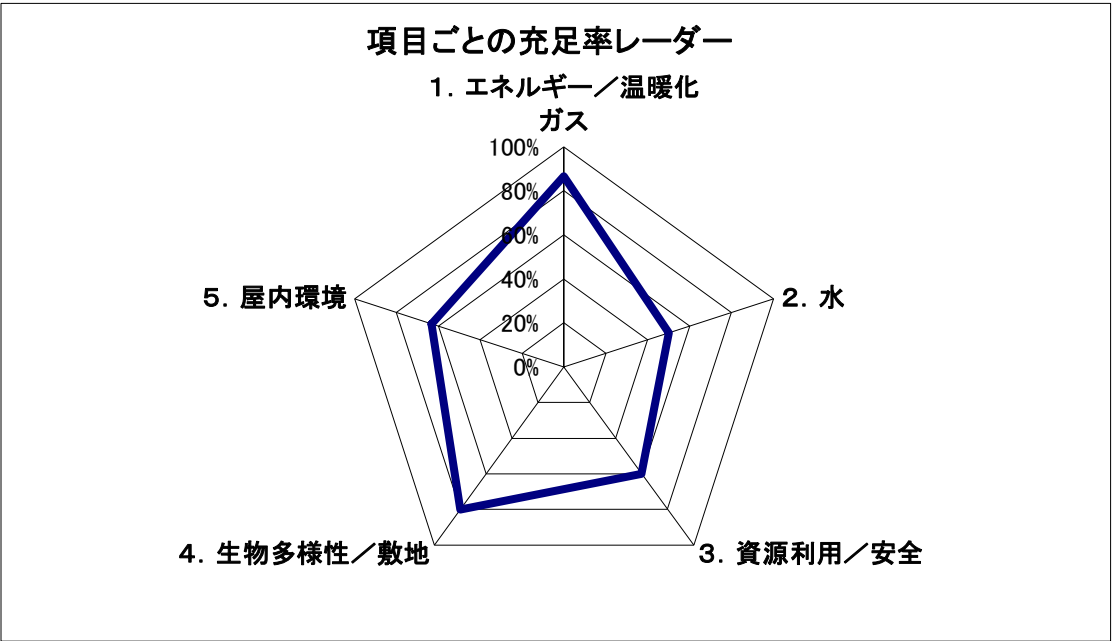
| 2. 水 |      |                        |           |  |                          |
|------|------|------------------------|-----------|--|--------------------------|
| 評価   | 最大加点 | 必須項目                   | 指標        |  | 評価値                      |
| 適合   |      | 根拠等:目標設定、モニタリング、運用管理体制 | 水使用量(目標値) |  | 44.3 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      | 0    | 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定    |           |  |                          |
| 1.0  | 5    | 2.1 水使用量(計算値)          |           |  |                          |
|      |      | 根拠等:評価しない              |           |  |                          |
| 4.0  | 5    | 2.2 水使用量(仕様評価)         | 水使用量(計画値) |  | L/m <sup>2</sup> ・年      |
|      |      | 根拠等:特になし               |           |  |                          |
| 4.0  | 5    | 2.3 水使用量(実績値)          | 水使用量(実績値) |  | 44.8 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |      | 根拠等:水使用量実績値一覧参照        |           |  |                          |
| 5.0  | 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                            |                            |  |         |
| 2.5        | 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                    |  |         |
| 1.0        |      | ② 非構造材料                                | 使用していない                    |  |         |
| 3.0        |      | 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)            |  | 品目      |
|            |      | 根拠等:1)、2)、3)                           | 取組数                        |  | 3 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       |
|            |      | 根拠等:建築基準法に定める対策が講じられている                | 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                   |  | 17 年    |
|            |      | 根拠等:計算式参照                              |                            |  |         |
| 1.0        |      | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    | 自給率向上の取組数                  |  | 項目      |
|            |      | 根拠等:特になし                               |                            |  |         |
| 5.0        |      | 3.4.3 維持管理                             | 維持管理に関する取組数                |  | 13 ポイント |
|            |      | 根拠等:1)～6)                              |                            |  |         |
| 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                 |                            |  |         |
| 12.0       | 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   |                |  |        |
| 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 |  | 2 ポイント |
|                 |      | 根拠等:1)、3)                           |                |  |        |
| [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:土壤汚染対策に基づく汚染除去等の区域指定にない         |                |  |        |
| [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:西大島駅 徒歩5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:該当リスクは3種で、2種については有効な防災対策を実施している |                |  |        |
| 16.0            | 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                        |  |         |
|         |      | 質問票への適合                              |                           |  |         |
|         |      | 5.1 自然利用                             |                           |  |         |
| 1.6     | 3    | 5.1.1 星光利用                           | 5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3 |  |         |
| 2.0     |      | 5.1.1.1 自然採光                         | 開口率                       |  | 28.1 %  |
|         |      | 根拠等:計算式参照                            |                           |  |         |
| 1.0     |      | 5.1.1.2 星光利用設備                       | 星光利用設備                    |  | 種類      |
|         |      | 根拠等:星光利用設備なし                         |                           |  |         |
| 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 |                           |  |         |
|         |      | 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                       |                           |  |         |
| 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・適切な換気                 |                           |  |         |
|         |      | 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   |                           |  |         |
| 12.6    | 20   | 合計                                   |                           |  |         |

CAVANA西大島



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用量の計算値/実績値、水使用量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。
- ・徒歩5分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・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

CAVANA西大島