

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	ブランセ森下	敷地面積	140	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都墨田区	建築面積	92	m ²	評価の実施日	2024年12月23日
用途地域	準工業地域、防火地域	延床面積	622	m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	共同住宅	階数	地上8F		不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2019年5月29日	構造	RC造		確認日	2025年4月4日
直近の大規模改修実施年月	20XX/XX/XX	平均居住人員	21	人	確認者	米田 拓朗
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001471-29

評価結果					
74.4	/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)		230 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 / 15 / -	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)		232.4 MJ/m ² ・年
		根拠等実績値より	二次エネルギー(*)		23.8 kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)		11.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	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)		232.4 MJ/m ² ・年
		共用部の評価	二次エネルギー(*)		23.8 kWh/m ² ・年
		エネルギー消費量実績値一覧参照	CO ₂ 排出量(*)		11.4 kg-CO ₂ /m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76			
		CO2排出量を算出する係数は0.477kg-CO2/kWh(電気)			
2.0	- / 5 / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数		2.0 項目
		根拠等(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			
25.0	30	合計			

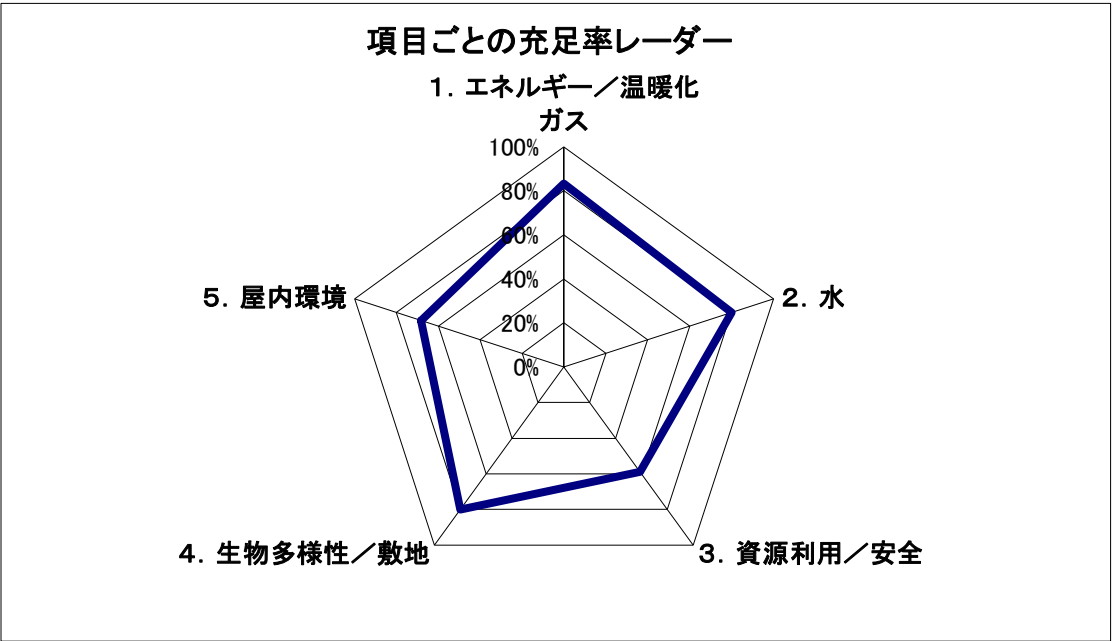
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)		41.2 L/m ² ・年
		根拠等水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定			
	0	2.1 水使用量(計算値)			
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等(1)、2)、3)	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)		41.6 L/m ² ・年
		根拠等水使用量実績値一覧参照			
8.0	10	合計			

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			
		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			
3.2	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		
		① 躯体材料	リサイクル資材を使用している		
5.0		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)		2 品目
2.0		根拠等(1)、3)	取組数		2 ポイント
	加点 1	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年数		
3.0	5	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		
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		18 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			
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数		10 ポイント
		根拠等(1)、2)、4)、5)、6)			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
11.7	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			
		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	なし		
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)、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法に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし		
[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		根拠等森下駅 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は3種、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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合			
		根拠等質問票への適合	なし		
		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		28.4 %
		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がない			
2.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等2か所開けられる窓がある			
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高		m以上
		根拠等レベル2を満たさない			
		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使用している			
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、かつITV設備の設置			
13.6	20	合計			

ブランセ森下



環境性能の特徴

- ・エネルギー・水の使用量計算値・実績値が比較的高く、省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準に適合している。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・公共交通機関から徒歩8分圏内であり、利便性が高い。
- ・再生材利用率が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も比較的良好である。

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

プランセ森下