

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	ジェノヴィア両国IVスカイガーデン	敷地面積	200 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	140 m ²	評価の実施日	2024年12月20日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,192 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	共同住宅	地上12F		不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2020年4月13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	—	平均居住人員	42 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					
68.0 /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	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)	220	MJ/m ² ・年
		根拠等 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(前年度比1%減目標)	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年
12.0	20 / 15 / -	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年
		根拠等 BEI=0.95	CO ₂ 排出量(*)		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)	222.2	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(*)	22.8	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(*)	10.9	kg-CO ₂ /m ² ・年
		CO ₂ 排出量を算出する係数は0.477 kg-CO ₂ /kWh(電気)			
	- / 5 / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数		項目
		根拠等 専有部の省エネ対策			
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	0.0	%
		根拠等 導入なし			
20.0	30	合計			

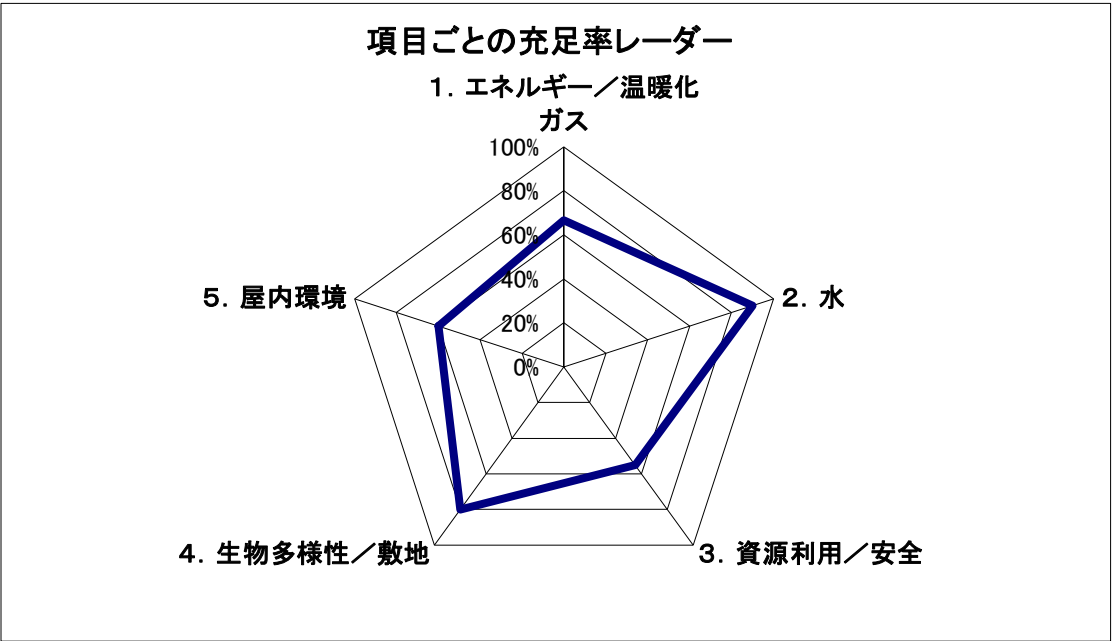
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	16.4	L/m ² ・年
	0	根拠等 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	16.6	L/m ² ・年
		2.2 水使用量(仕様評価)			
5.0	5	根拠等 ①)、②)、③)			
		2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等 実績値より			
9.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		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 導入なし			
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	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		
1.0		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)	3	品目
	加点 1	根拠等 ①)	取組数	1	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		
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 計算式より	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	維持管理に関する取組数	10	ポイント
		根拠等 特になし			
4.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等 ①)、②)、④)、⑤)、⑥)			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等			
11.0	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		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		
8.0	10	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			
4.1 生物多様性の向上		根拠等 ①)、③)	②取組表による場合のポイント数	2	ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]					
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		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 鉄道:都営大江戸線 両国駅 徒歩6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3種、3種とも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	なし		
		根拠等 質問票への適合			
		5.1 自然利用			
1.0	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		
1.0		5.1.1.1 自然採光	開口率	18.4	%
		根拠等 計算式より	星光利用設備	0	種類
1.0		5.1.1.2 星光利用設備			
		根拠等 星光利用設備がない			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等 居室の自然換気開口がある			
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、日射遮蔽装置、複層ガラスを全て設置している			
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 エントランスセキュリティシステムの設置、かつITVカメラ監視			
12.0	20	合計			

ジェノヴィア両国IVスカイガーデン



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。
- ・非構造材料での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

ジェノヴァ両国IVスカイガーデン