

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	グランパセオ明大前	敷地面積	466 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都世田谷区	建築面積	295 m ²	評価の実施日	2025年5月1日
用途地域	商業・第一種中高層住居専用地域、防火・準防火地域	延床面積	2,381 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	地上10F		不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2020年2月10日	階数		確認日	2025年5月13日
直近の大規模改修実施年月	—	構造	RC造	確認者	福士 明子
		平均居住人員	108 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									
82.6 /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:★★★★★		≧	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									
				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	一次エネルギー(目標値)	
			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	321 MJ/m ² ・年	
20.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	—	MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*)	—	kWh/m ² ・年
		BEI=0.76	GHG排出量(*)	—	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価		
		根拠等	一次エネルギー(実績値)	324.2	MJ/m ² ・年
		エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)	33.2	kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	GHG排出量(*)	14.3	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)			
	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策		
		根拠等	導入された対策項目数		項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		根拠等	利用率		%
28.0	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)	
	0	2.1 水使用量(計算値)	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	297.6 L/m ² ・年	
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
		根拠等	①、②、③	取組数	
2.0	5	2.3 水使用量(実績値)		3	
		根拠等	水使用量実績値一覧参照	項目	
6.0	10	合計	水使用量(実績値)	300.6 L/m ² ・年	

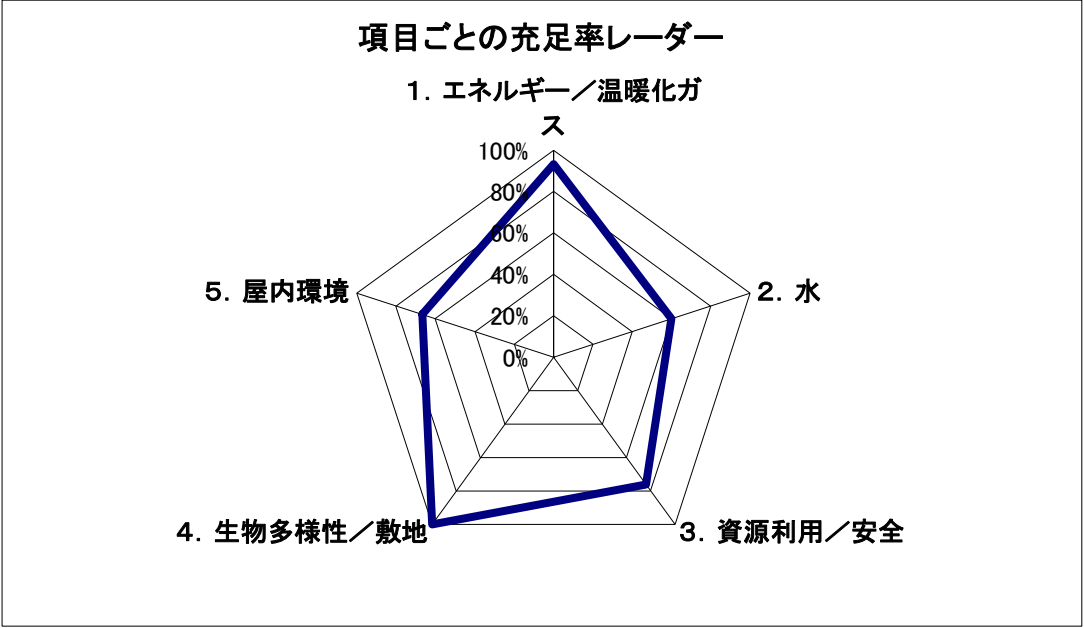
3. 資源利用／安全				
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		根拠等 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 導入していない		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	用いていない	
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)
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		3
	加点点1	根拠等 ①、②、③、⑥		品目
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数	4
		根拠等 劣化対策等級・等級3		ポイント
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	経過年数＋今後の想定耐用年数	75
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	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	更新年数の平均値	19
		根拠等 特になし		年
5.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	
		根拠等 ①～⑥		項目
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	13
		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		ポイント
15.3	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			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	
10.0	10		4.1 生物多様性の向上		
[4.2対象外の時は点数を倍]			根拠等 ①、③、⑤	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
0.0	0		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
[対策不要は対象外]			根拠等 土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし	
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		
			根拠等 明大前駅 徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
			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	
5.0	5		4.4 自然災害リスク対策		
			根拠等 リスクの合計数は1種のみで、有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	1 種類
20.0	20		合計		

5. 屋内環境					指標	評価値
評価	最大加点点	必須項目	:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合			
適合		根拠等	質問票への適合		なし	
5.1 自然利用						
2.3	3	5.1.1 屋光利用	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	根拠等	計算式参照	開口率	34.4 %
3.0		5.1.1.2 屋光利用設備	根拠等	屋光利用設備がある	屋光利用設備	1 種類
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		
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	根拠等	レベル2を満たさない	天井高	m以上
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の設置、かつITVカメラ監視		
13.3	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
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目
↑ 評価しない場合は空欄					

グランパセオ明大前



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の計算値/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5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。