

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	エスティメゾン門前仲町	敷地面積	299 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都江東区富岡二丁目9番9	建築面積	171 m ²	評価の実施日	2025年5月15日
用途地域	近隣商業地域	延床面積	1,454 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	地上12階		不動産評価員番号	ふ-0010111-26
竣工年月	2023年1月24日	階数		確認日	2025年5月15日
直近の大規模改修実施年月		構造	RC造	確認者	柳澤 将登
		平均居住人員	人	不動産評価員番号	ふ-001192-27
		年間使用時間	時間/年		

評価結果									
72.8 /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:★★★★★		Ⅳ	78						
A ランク:★★★★		Ⅳ	66						
B+ランク:★★★		Ⅳ	60						
B ランク:★★		Ⅳ	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	必須項目	指標（*は参考値）	評価値	
適合	加点 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)	261 MJ/m ² ・年
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)	261.2 MJ/m ² ・年	
		根拠等	C/S=0.452	二次エネルギー(*)	26.8 kWh/m ² ・年
			統計平均値と実績値から算出	GHG排出量(*)	0.0 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	一次エネルギー(実績値)	261.2 MJ/m ² ・年
		根拠等	ガス利用なし	二次エネルギー(*)	26.8 kWh/m ² ・年
			CO2排出係数0のメニューを契約	GHG排出量(*)	0.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	導入された対策項目数	3.0 項目
		根拠等	窓換気 LED その他		
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	0.0 %	
		根拠等	利用なし		
26.0	30.0	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)	86.8 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	節水型水栓 節湯器具	取組数	2 項目
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	86.8 L/m ² ・年	
		根拠等	水道明細から算出		
7.0	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	免震・制震設備なし		
2.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	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	なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
1.0		② 非構造材料	なし		
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制		取組数	3 ポイント
	加点 1	根拠等	ストックスペース 回収BOX 教育		
5.0	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		
		根拠等	劣化対策等級3	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.3	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	更新年数の平均値	18 年	
3.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	受変電25年 ポンプ15年 空調15年	自給率向上の取組数	1 項目
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等	複数通信設備の導入	維持管理に関する取組数	7 ポイント
3.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	①②⑤		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	レベル2以上を満たさない		
12.8	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		
		根拠等	自ら導入していない	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組数による場合のポイント数	3 ポイント	
		根拠等	自生種 生態空間 いきものに触れ合える環境づくり		
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	なし		
		根拠等	対象外		
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
3.0		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	15 分圏内	
		根拠等	門前仲町駅 徒歩9分		
		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		
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:水害、液状化、地震動 対策:地震動 液状化		
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	
		根拠等	質問票への適合		
		5.1 自然利用			
1.0	3	5.1.1 屋光利用	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			
		根拠等	レベル2を満たさない	開口率	0.0 %
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備		屋光利用設備	0 種類
		根拠等	なし		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	レベル2を満たさない		
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		
		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	空調有		
1.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等	レベル2を満たさない		
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	集合玄関機 ITV設備		
11.0	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					

エスティメゾン門前仲町

環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない
- ・自生種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好