

CASBEE[®]-不動産【集合住宅】

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【集合住宅】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

評価結果

建物概要						
建物名称	ブラウドフラット神楽坂Ⅱ	敷地面積	1,032	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区山吹町4-4	建築面積	561	m ²	評価の実施日	2024年7月26日
用途地域	商業地域(防火地域) 準工業地域(準防火地域)	延床面積	4,251	m ²	作成者	中村 美央
建物用途	共同住宅	階数	地上10階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000904-25
竣工年月	2009年3月11日	構造	RC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		人	確認者	
		年間使用時間		時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
71.5	/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		指標	(*)は参考値	評価値
適合		必須項目	: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		
		根拠等	省エネ基準適合。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(目標値)	418 MJ/m ² ・年
16.0	20	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	C/S=0.88	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	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)	422.7 MJ/m ² ・年
		根拠等	2023/4-2024/3実績値	二次エネルギー(*)	43.3 kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出	CO ₂ 排出量(*)	21.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
			CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.486として算出		
	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	評価対象外	導入された対策項目数	項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等	自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
23.0	30	合計			

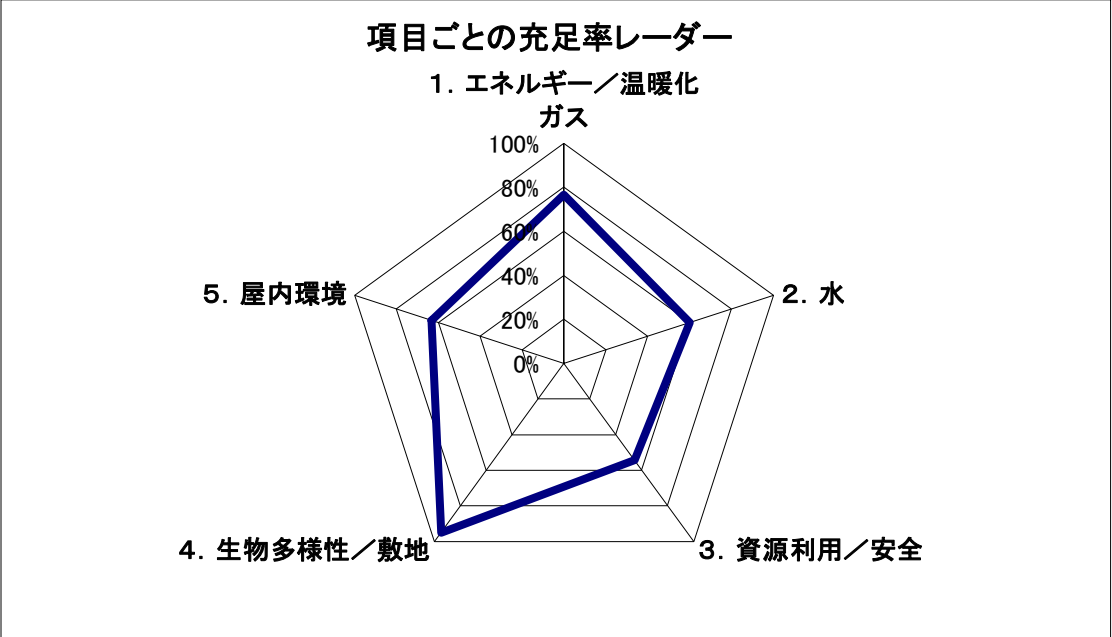
2. 水					
評価	最大加点		指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	36.1 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		水使用量(計画値)	0.0 L/m ² ・年
		根拠等	取り組みなし		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	36.5 L/m ² ・年
		根拠等	2023/4-2024/3実績値		
6.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点		指標		評価値
適合		必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等	2009年築、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	建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	揺れを抑える装置を導入していない		
1.5	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		
		① 躯体材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造物材)	0 品目
		② 非構造物材	導入なし		
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	1 ポイント
		根拠等	1)について取り組み		
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	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
3.3	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
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		自給率向上の取組数	0 項目
		根拠等	空調15、ポンプ類20		
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	13 ポイント
		根拠等	取組みなし		
5.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	1)2,3)4,5)6)について取り組み		
4.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準(最低限のレベル)を満たしている		
10.8	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点		指標		評価値
適合		必須項目	: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。なお、生態系被害防止外来種が1種類存するが、適切な管理を行っている。	なし	
10.0	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	3 ポイント
		根拠等	1)2,3)について取り組み		
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0	根拠等	要措置区域に該当しない	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	東京メトロ東西線 神楽坂駅から徒歩6分		
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	評価しない		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策		リスクの合計数	2 種類
		根拠等	地震リスク:対策あり、水害:対策なし		
19.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点		指標		評価値
適合		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		
		根拠等	質問票による評価項目に合致している	なし	
		5.1 自然利用			
1.6	3	5.1.1 昼光利用	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	26.8 %
		根拠等	開口率計算		
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備		昼光利用設備	0 種類
		根拠等	該当なし		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	LD及び寝室に各1ヶ所開口あり		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		天井高	2.4 m以上
		根拠等	天井高さ2.54m≧2.4m、窓あり		
		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	LD等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	F★★★★建材を採用している		
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設置、ITVカメラ監視導入		
12.6	20	合計			

ブラウドフラット神楽坂Ⅱ



環境性能の特徴

- ・維持管理評価項目の全てに取り組み
- ・在来種を含む豊富な樹種の導入
- ・地下鉄駅徒歩6分の交通利便性
- ・自然採光、冷暖房装置の実装、化学汚染物質対策等、良好な屋内環境

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄