

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	ROOTs Higashi Nagasaki	敷地面積	410 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都豊島区	建築面積	255 m ²	評価の実施日	2025年4月21日
用途地域	第1種中高層住居専用地域、近隣商業地域、防火地	延床面積	1,928 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	共同住宅	地上10F		不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2024年4月19日	階数		確認日	2025年6月25日
直近の大規模改修実施年月	—	構造	RC造	確認者	米田 拓朗
		平均居住人員	49 人	不動産評価員番号	ふ-001471-29
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果					
83.6 /100 (得点 / 満点)		合計	ホールライフカーボンの評価		評価しない
S ランク:★★★★★	Ⅲ	78	★★★★★		
A ランク:★★★★	Ⅳ	66			
B+ランク:★★★★	Ⅴ	60			
B ランク:★★★	Ⅵ	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		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)	170	MJ/m ² ・年
	加点点	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)	171.9	MJ/m ² ・年
		実績値より	二次エネルギー(*)	17.6	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	7.6	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	171.9	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(*)	17.6	kWh/m ² ・年
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	GHG排出量(*)	7.6	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)			
4.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	4.0	項目
		1)、2)、3)、6)			
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	0.0	%
		導入なし			
27.0	30.0	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	31.7	L/m ² ・年
	0	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定			
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	取組数	3	項目
		評価しない			
		2.2 水使用量(仕様評価)			
		1)、2)、3)			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	32.0	L/m ² ・年
		実績値より			
9.0	10	合計			

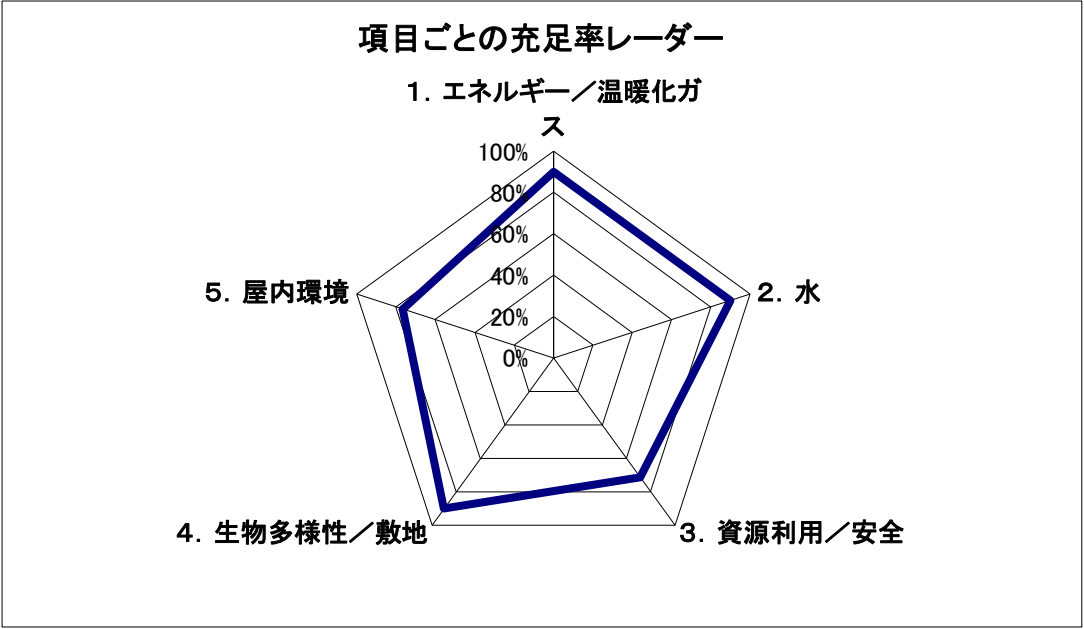
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		建築基準法に定められた耐震性を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		導入なし			
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	用いていない		
5.0		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
	加点点	1)、2)、6)	取組数	3	ポイント
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		年
		劣化対策等級3	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
2.7	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
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		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			
		特になし	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			
		1)、2)、6)			
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		建築物移動等円滑化基準項目の半分を満たしている			
14.3	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	なし		
		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			
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
		4.2対象外の時は点数を倍			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし		
		[対策不要は対象外]			
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
		東長崎駅 徒歩7分			
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1	種類
		リスクの合計数が1種で、有効な防災対策を実施している			
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点点	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		
		質問票への適合			
2.3	3	5.1 自然利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1 星光利用			
		5.1.1.1 自然採光	開口率	32.2	%
		計算式参照	星光利用設備	1	種類
3.0		5.1.1.2 星光利用設備			
		星光利用設備がある			
2.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		LD及び寝室の1室に2カ所開けられる窓がある			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4	m以上
		天井高2.4m以上、屋外の情報を得られる窓の設置			
2.0	2	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ			
		外壁断熱、カーテンレール、複層ガラスを設置している			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		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			
		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			
		レベル2を満たさない			
2.0	3	5.3 防犯対策			
		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			
15.3	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					

ROOTs Higashi Nagasaki



環境性能の特徴

- ・エネルギー・水使用量の計算値/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。
- ・非構造材料でのリサイクル材利用率が高く、再生材利用に配慮されている。
- ・廃棄物処理負荷抑制対策が適切に行われている。
- ・躯体材料の耐用年数(劣化対策等級)が高い。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・徒歩8分圏内に交通公共機関があり利便性が高い。
- ・自然災害リスクへの対策がなされている。
- ・屋内環境も比較的良好である。