

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 Ryogoku	敷地面積	186 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	130 m ²	評価の実施日	2025年4月18日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	908 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	共同住宅	階数	地上9F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2024年4月3日	構造	RC造	確認日	2025年6月25日
直近の大規模改修実施年月	-	平均居住人員	32 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									
75.3 /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:★★★★★		Ⅲ 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 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	一次エネルギー(目標値)	177	MJ/m ² ・年
16.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	178.4	MJ/m ² ・年
		根拠等: BEI=0.88	二次エネルギー(*)	18.3	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	7.8	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: エネルギー消費量実績値一覧参照 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76 CO2排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)	一次エネルギー(実績値)	178.4	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	18.3	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	7.8	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
	- / 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)	利用率		%
		根拠等: 導入していない			
24.0	30.0	合計			

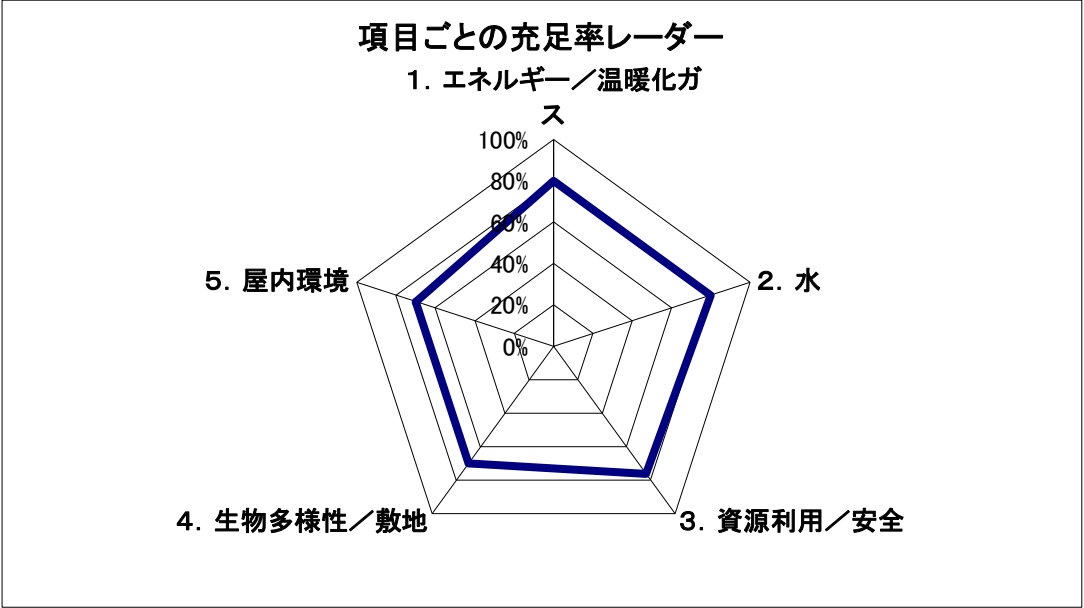
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等: 目標設定、モニタリング、運用管理体制 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	43.7	L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等: 1)、2)、3)	取組数	3	項目
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等: 水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	44.2	L/m ² ・年
8.0	10	合計			

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		根拠等:新耐震基準への適合またはIs値、If値 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		
4.5	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	
5.0		① 躯体材料	高炉セメントを使用している	
5.0		② 非構造材料	リサイクル材を使用している	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		4
	加点点1	根拠等:1)、2)、3)、6)	取組数	4
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等:劣化対策等級3	経過年数＋今後の想定耐用年数	
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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等:計算式参照	更新年数の平均値	18
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等:特になし	自給率向上の取組数	
3.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等:1)、2)、6)	維持管理に関する取組数	7
3.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等:バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
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		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 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ていない	なし		
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
		根拠等: 1)、3)			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		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			
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: 両国駅 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: 該当リスクが3種で、有効な防災対策を実施している			
14.0	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			
		根拠等 質問票への適合	なし		
5.1 自然利用					
3.0	3	5.1.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1.1 自然採光			
		根拠等 計算式参照	開口率	35.0 %	
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			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等 天井高2.4m以上、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる窓の設置	天井高	2.4 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			
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 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			
14.0	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点点なし)	指標	評価値		
1 評価しない場合は空欄	5	取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目



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。
- ・構造材・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。
- ・屋内環境も比較的良好である。