

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	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	敷地面積	1,680 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都墨田区江東橋3-5-19	建築面積	1,070 m ²	評価の実施日	2025年8月1日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	12,964 m ²	作成者	福本 剛大
建物用途	共同住宅	地上15F		不動産評価員番号	ふ-001556-29
竣工年月	2008年1月25日	階数		確認日	2025年8月1日
直近の大規模改修実施年月		構造	RC造	確認者	高岸 佑季
		平均居住人員	人	不動産評価員番号	ふ-001427-28
		年間使用時間	時間/年		

評価結果									
70.6 /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)	291	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)	291.0	MJ/m ² ・年
		根拠等:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	二次エネルギー(*)	29.9	kWh/m ² ・年
		根拠等:C/S=0.476	GHG排出量(*)	0.0	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		再エネ電力の契約によりCO2排出量は0kg-CO2/m ² ・年			
		ガス利用無し			
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)	291.0	MJ/m ² ・年
		根拠等:共用部の評価	二次エネルギー(*)	29.9	kWh/m ² ・年
		根拠等:電気明細から算出	GHG排出量(*)	0.0	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	1.0	項目
		根拠等:レベル3を満たさない	利用率	0.0	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		根拠等:なし			
24.0	30.0	合計			

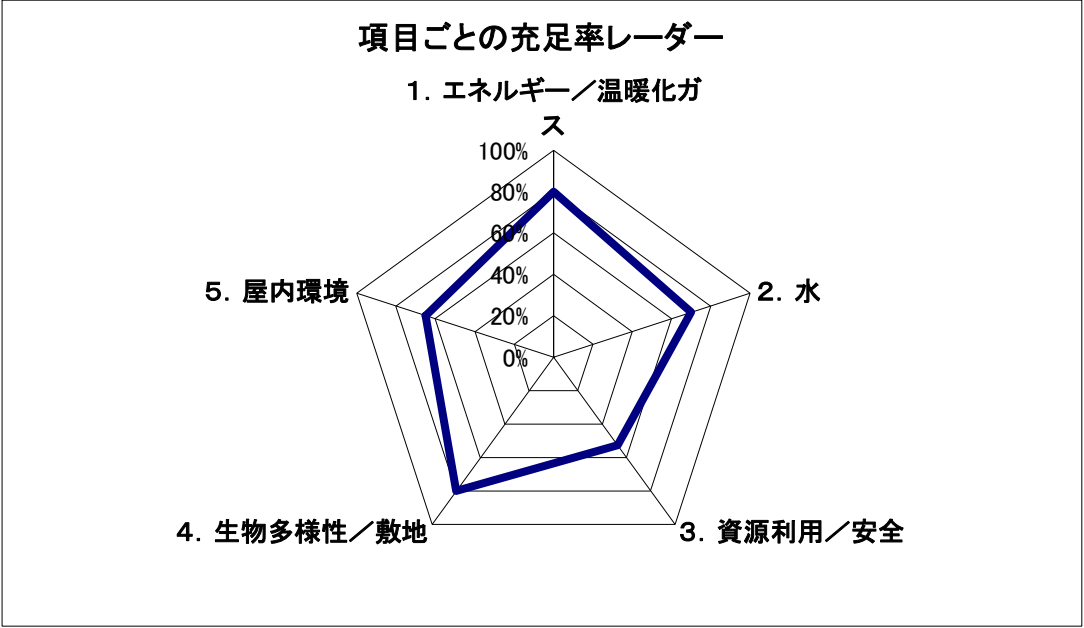
2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等:目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	7.0	L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	取組数	1	項目
		根拠等:1)泡沫水栓			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	7.0	L/m ² ・年
		根拠等:水道明細から算出			
7.0	10	合計			

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	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			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等:導入していない			
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		
		① 躯体材料	なし		
		② 非構造材料	なし		
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	0	品目
		根拠等:1)分別回収スペース 2)回収ボックス 4)ディスプレイ	取組数	3	ポイント
3.0	加点点1	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:等級1相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
2.1	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	自給率向上の取組数	1	項目
		根拠等:受電設備25年、空調機15年、ポンプ類15年	維持管理に関する取組数	4	ポイント
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
		根拠等:3)通信途絶対策			
2.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等:1)頻度 5)実施			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等:移動円滑化基準を満たさない			
10.6	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	なし		
		根拠等:自ら導入していない			
8.0	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	2	ポイント
		根拠等:4.2対象外の時は点数を倍 2)生態空間創出 3)自然植生配慮			
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:[対策不要は対象外] 対象外			
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	5	分圏内
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等:錦糸町駅徒歩5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:リスク有:洪水・液状化・地震動 対策有:液状化・地震動			
16.0	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		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	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0	3	5.1.1 屋光利用			
1.0		5.1.1.1 自然採光	開口率	16.0	%
		根拠等:Aタイプ Lタイプ16%	屋光利用設備	0	種類
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備			
		根拠等:屋光利用設備なし			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等:自然換気開口有り			
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2.4m 窓有り			
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ	レベル2を満たさない		
		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	冷暖房装置有り		
		根拠等:冷暖房装置有り			
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		
		根拠等:化学汚染物質を抑える建材			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音	レベル2を満たさない		
		根拠等:レベル2を満たさない			
3.0	3	5.3 防犯対策	エントランスにセキュリティ設備有 ITV設備有 24時間監視口		
		根拠等:エントランスにセキュリティ設備有 ITV設備有 24時間監視口			
13.0	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		
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					



環境性能の特徴

- ・自生種を捕獲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
- ・エネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない