

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	ブラウドフラット墨田曳舟	敷地面積	955.67 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都墨田区東向島二丁目17番10号	建築面積	499.38 m ²	評価の実施日	2025年9月2日
用途地域	準工業地域（準防火地域）	延床面積	2,449.97 m ²	作成者	森 和枝
建物用途	共同住宅	階数	地上6階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000932-30
竣工年月	2023年2月1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

68.3	/100
(得点 / 満点)	
S ランク:★★★★★	≧ 78
A ランク:★★★★	≧ 66
B+ランク:★★★	≧ 60
B ランク:★★	≧ 50

合計

★★★★★

★★★★

★★★

★★

ホールライフカーボンの評価

取組項目数：A1-A5	0	B1,B3-B5	0
B6-B6	0	C1-C4	0

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	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)	364.5 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=368.1/801.0=0.460 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.317として算出	一次エネルギー(計画値)	368.1 MJ/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価 2024/10-2025/9実績値 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出、CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.317として算出	二次エネルギー(*)	37.7 kWh/m ² ・年
2.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	GHG排出量(*)	12.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	③⑥について取り組み	一次エネルギー(実績値)	368.1 MJ/m ² ・年
24.0	30.0	根拠等	自然エネルギーなし	二次エネルギー(*)	37.7 kWh/m ² ・年
			利用率	GHG排出量(*)	12.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
				導入された対策項目数	2 項目
					0.0 %
		合計			

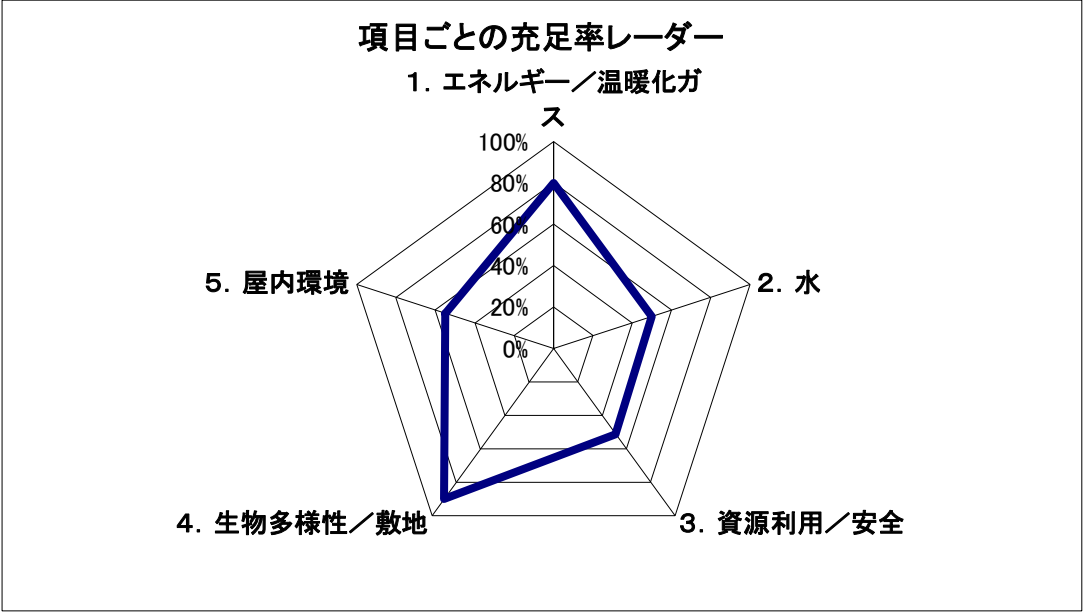
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	73.9 L/m ² ・年
0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
1.0		2.2 水使用量(仕様評価)			
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	取組数	0	項目
5.0	10	根拠等	2024/10-2025/9実績値	水使用量(実績値)	74.7 L/m ² ・年
		合計			

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	2023年築、新耐震基準に適合		
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法に準拠		
1.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	揺れを抑える装置を導入していない		
3.0		3.2.1 再生材利用率	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
1.0		① 躯体材料	①と②の平均で評価する		
1.0		② 非構造材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
1.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	導入なし		
3.0	加点 1	根拠等	1)について取り組み	取組数	1 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
2.7		根拠等	品確法の等級1相当（建築基準法に準拠）	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
4.0		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		
1.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
1.0		根拠等	受変電30、ポンプ類15	更新年数の平均値	23 年
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		自給率向上の取組数	0 項目
1.0		根拠等	取組みなし		
5.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	13 ポイント
1.0		根拠等	1), 2), 3), 4), 5), 6)について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
10.3	20	根拠等	基準を満たしていない		
		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	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	自ら導入していない。		
0.0	0	根拠等	1), 2), 3)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
5.0	5	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
5.0		根拠等	要措置区域に該当しない	なし	
5.0		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			
3.0	5	根拠等	東武スカイツリー線 曳舟駅から徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
3.0		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		
18.0	20	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	水害、液状化、地震リスク：対策あり	リスクの合計数	3 種類
		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	
1.0	3	5.1 自然利用	質問票による評価項目に合致している		
1.0		5.1.1 昼光利用	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		開口率	22.7 %
1.0		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
1.0		根拠等	該当なし		
2.0	3	5.1.2 通風・排熱			
2.0		根拠等	LD及び寝室に各1ヶ所開口あり		
2.0		5.1.3 眺望・ゆとり		天井高	2.4 m以上
2.0		根拠等	天井高さ2.6m、窓あり		
1.0	2	5.2 健康・快適			
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
1.0	2	根拠等	レベル2を満たさない		
1.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
1.0	2	根拠等	LD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			
1.0	2	根拠等	レベル2を満たさない		
2.0	3	5.2.4 騒音・遮音			
2.0		根拠等	レベル2を満たさない		
2.0		5.3 防犯対策			
11.0	20	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		
		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		
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**
- ・省エネルギー性能に優れている
 - ・建物の維持管理において、すべての評価項目に取組み
 - ・在来種を含む多様な植栽で、生物の多様性に配慮
 - ・公共交通機関への接近性に優れ、利便性が高い
 - ・冷暖房装置完備や防犯対策で健康快適性に関する取組みを実施