

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【集合住宅】(2021年SDGs対応版) v1.2.2

建物概要						
建物名称	御幸レジデンス日本橋茅場町	敷地面積	459	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中央区新川1-31-5	建築面積	380	m ²	評価の実施日	2024年12月10日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	3,651	m ²	作成者	村田 有里子
建物用途	共同住宅	階数	地上10階		不動産評価員番号	ふ-000987-26
竣工年月	2016年3月16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					
65.8	/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					

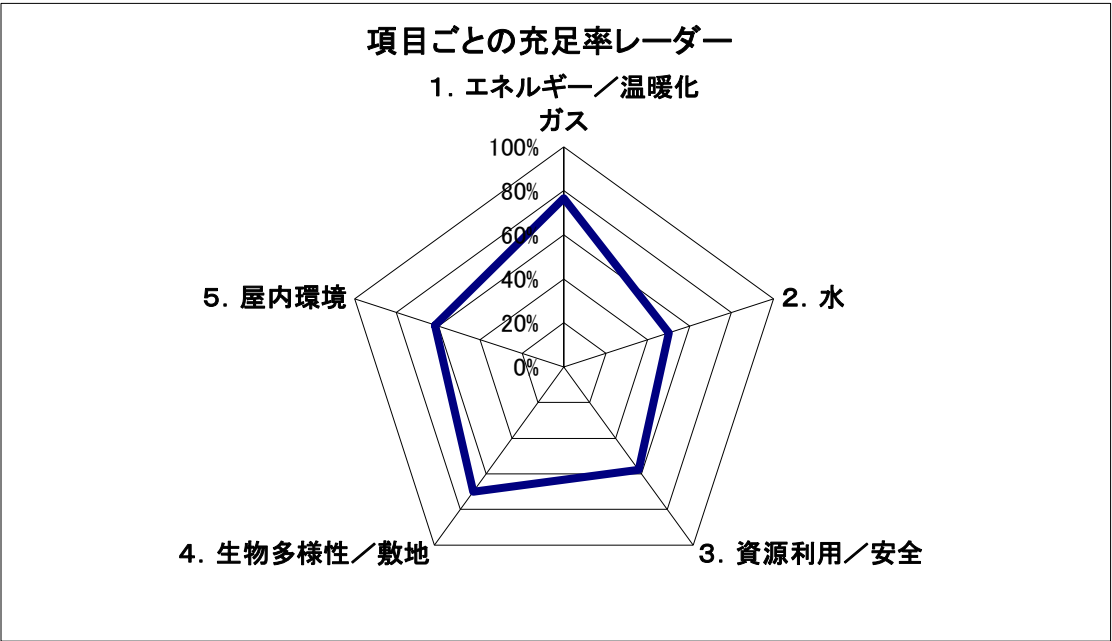
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	指標	(*)は参考値	評価値	
適合		必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	実績値レベル4。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(目標値)	404 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15 / -	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=408/801=0.509 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	一次エネルギー(計画値)	408.0 MJ/m ² ・年
		根拠等	2023/4-2024/3実績値	二次エネルギー(*)	41.8 kWh/m ² ・年
		1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	CO2排出量(*)	19.1 kg-CO2/m ² ・年
		根拠等	2023/4-2024/3実績値	一次エネルギー(実績値)	408.0 MJ/m ² ・年
		1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	二次エネルギー(*)	41.8 kWh/m ² ・年
		根拠等	③について取り組み	CO2排出量(*)	19.1 kg-CO2/m ² ・年
		1.4 自然エネルギー		導入された対策項目数	1.0 項目
		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)	43.5 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)			
		根拠等	取り組みなし	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	43.5 L/m ² ・年
		根拠等	2023/4-2024/3実績値		
5.0	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	2016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		
2.0	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(非構造材)	0 品目
		② 非構造材料	導入なし		
2.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	2 ポイント
	加点 1	根拠等	1),2)について取り組み		
4.0	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	66 年
		根拠等	品確法の等級2相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.5	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			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		更新年数の平均値	20 年
		根拠等	ポンプ類20		
1.0		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
		根拠等	取組みなし		
4.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	10 ポイント
		根拠等	1),2),4),5),6)について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	基準を満たしていない		
11.5	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。	なし	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	1)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
[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			
5.0		根拠等	都営バス 永代橋停留所から徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		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	地震動・液状化:対策あり、水害:対策なし		
14.0	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			
2.3	3	5.1.1 昼光利用	5.1.1.1の点数×2/3＋5.1.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1.1 自然採光		開口率	52.1 %
		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2.5m≧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		
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設置、ITVカメラ監視導入		
12.3	20	合計			



環境性能の特徴

維持管理につき多くの項目の取り組みあり
バス停まで徒歩2分、公共交通機関への接近性に優れる
居室に大きく窓が設けられており自然採光開口率が高い

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

御幸レジデンス日本橋茅場町