

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	ZESTY新江古田	敷地面積	236 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都練馬区	建築面積	142 m ²	評価の実施日	2025年9月1日
用途地域	第一種中高層住居専用地域、準防火地域	延床面積	526 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上4F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2006年8月31日	構造	WRC造	確認日	2025年10月7日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	19 人	確認者	福士 明子
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果									
70.9 /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:★★★★		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	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)		375 MJ/m ² ・年
	加点 1	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)	378.5 MJ/m ² ・年	
		実績値より	二次エネルギー(*)	38.8 kWh/m ² ・年	
			GHG排出量(*)	16.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	378.5 MJ/m ² ・年	
		共用部の評価	二次エネルギー(*)	38.8 kWh/m ² ・年	
		エネルギー消費量実績値一覧参照	GHG排出量(*)	16.6 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
		二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76			
		GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)			
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
		専有部の省エネ対策			
		根拠等 ③	利用率		%
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		導入していない			
23.0	30.0	合計			

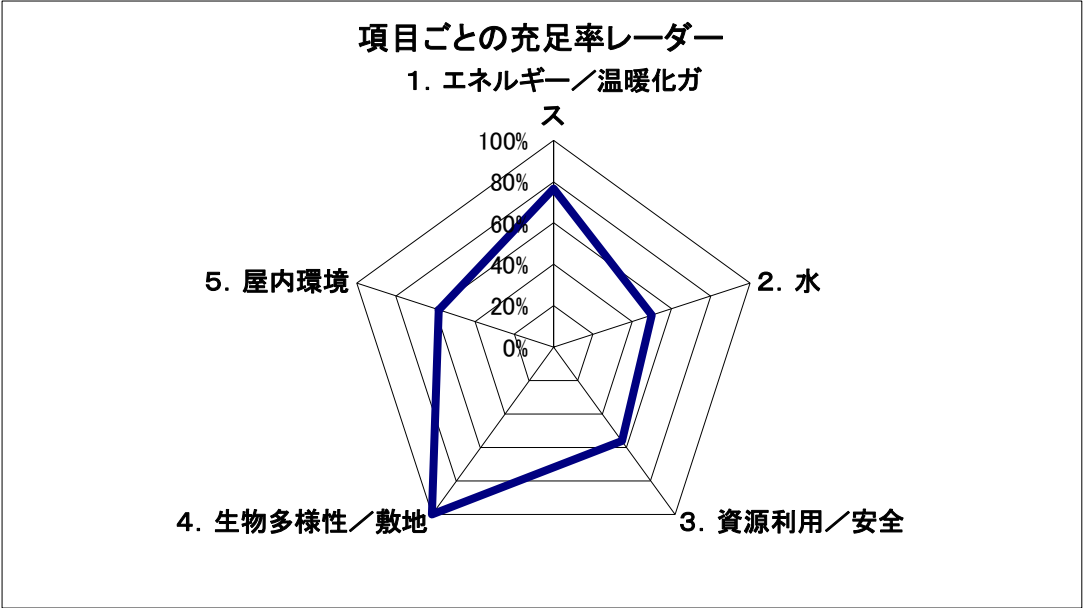
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	56.6	L/m ² ・年
	0	根拠等 水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定			
1.0	5	2.1 水使用量(計算値)			
		評価しない			
		2.2 水使用量(仕様評価)			
		特になし	取組数		項目
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	57.2	L/m ² ・年
		水使用量実績値一覧参照			
5.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標		評価値
適合		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		
		①と②の平均で評価する			
3.0		3.2.1 再生材利用率			
3.0		① 躯体材料	用いていない		
1.0		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)	1 品目
	加点 1	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数	1	ポイント
		建築基準法に定める対策が講じられている			
3.2	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	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
		計算式参照	更新年数の平均値	18	年
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		項目
		特になし			
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)～6)			
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		バリアフリー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			
11.3	20	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		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			
10.0	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	3	ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等 ①、③、⑤			
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生			
[対策不要は対象外]		根拠等 土壤汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない			
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
		根拠等 新江古田 駅 徒歩4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
		根拠等 リスクの合計数は1種で、有効な防災対策を実施している			
20.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	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			
1.6	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 屋光利用			
		5.1.1.1 自然採光	開口率	26.9	%
		根拠等 計算式参照			
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備		種類
		根拠等 屋光利用設備がない			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		居室に自然換気開口がある			
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高		m以上
		レベル2を満たさない			
1.0	2	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ			
		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			
		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用いている			
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			
11.6	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

- ・エネルギー使用の計算値/実績値、水使用の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。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩4分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・自然災害リスクへの対策が講じられている。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。