

CASBEE<sup>®</sup>-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神楽坂 I  | 敷地面積   | 213 m <sup>2</sup> | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 東京都新宿区      | 建築面積   | 127 m <sup>2</sup> | 評価の実施日   | 2025年9月1日   |
| 用途地域         | 準工業地域、準防火地域 | 延床面積   | 469 m <sup>2</sup> | 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         | 2004年11月15日 | 構造     | RC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 | 20 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                |  |    |    |                  |  |  |  |          |  |
|---------------------|--|----|----|------------------|--|--|--|----------|--|
| 68.9 /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:★★★★★         |  | ≧  | 78 | <div>★★★★★</div> |  |  |  |          |  |
| 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) | 186.5 MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
| 15.0           | 20 / 15 | 1.1 使用・排出原単位(計算値) | 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(計画値) | 188.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |         | 根拠等               | 実績値より                                        | 二次エネルギー(*)   | 19.3 kWh/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |         |                   |                                              | GHG排出量(*)    | 8.3 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
| 5.0            | 5       | 1.2 使用・排出原単位(実績値) | 共用部の評価                                       | 一次エネルギー(実績値) | 188.4 MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |         | 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(*)   | 19.3 kWh/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |         |                   | 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76                         | GHG排出量(*)    | 8.3 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
|                |         |                   | 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)  | 専有部の省エネ対策                                    | 導入された対策項目数   | 1.0 項目                                      |
|                |         | 根拠等               | 3)                                           |              |                                             |
| 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                          | 水使用量(目標値) | 63.1 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      | 0     | 2.1 水使用量(計算値)  | 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 |           |                          |
| 2.0  | 5     | 2.2 水使用量(仕様評価) | 評価しない                                        | 取組数       | 1 項目                     |
|      |       | 根拠等            | 1)                                           |           |                          |
| 4.0  | 5     | 2.3 水使用量(実績値)  |                                              | 水使用量(実績値) | 63.8 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |       | 根拠等            | 水使用量実績値一覧参照                                  |           |                          |
| 6.0  | 10    | 合計             |                                              |           |                          |

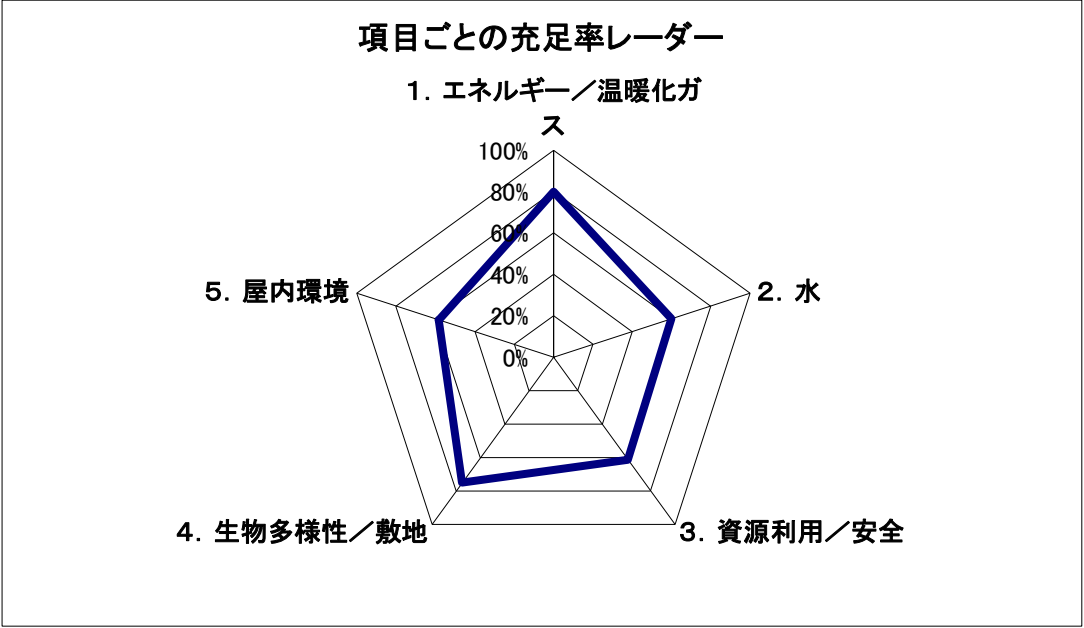
| 3. 資源利用／安全 |       |                                        |                                |                            |         |
|------------|-------|----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------|
| 評価         | 最大加点点 | 必須項目                                   | 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           | 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                        |                            |         |
| 3.0        | 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                    |                            |         |
| 3.0        |       | ① 躯体材料                                 | 用いていない                         | リサイクル材品目数(非構造材)            | 1 品目    |
| 3.0        |       | ② 非構造材料                                | リサイクル資材を用いている                  |                            |         |
| 3.0        |       | 3.2.2 廃棄物処理抑制                          |                                | 取組数                        | 3 ポイント  |
|            | 加点点1  | 根拠等                                    | 1)、3)、6)                       |                            |         |
| 3.0        | 5     | 3.3 躯体材料の耐用年数                          | 建築基準法に定める対策が講じられている            | 経過年数＋今後の想定耐用年数             | 年       |
|            |       | 根拠等                                    |                                | 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 |         |
| 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 |                                | 更新年数の平均値                   | 18 年    |
| 4.0        |       | 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                  | 項目      |
|            |       | 根拠等                                    | 計算式参照                          |                            |         |
| 1.0        |       | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    |                                | 維持管理に関する取組数                | 13 ポイント |
|            |       | 根拠等                                    | 特になし                           |                            |         |
| 5.0        |       | 3.4.3 維持管理                             |                                |                            |         |
|            |       | 根拠等                                    | 1)～6)                          |                            |         |
| 3.0        |       | 3.4.4 バリアフリー対策                         |                                |                            |         |
|            |       | 根拠等                                    | バリアフリー法の建築物移動等円滑化基準の千分五を満たしている |                            |         |
| 12.3       | 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   | なし      |      |
|             |       | 根拠等                       | 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      |         |      |
| 6.0         | 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                    | 1       | ポイント |
|             |       | 根拠等                       | 1)                                 |         |      |
| 0.0         | 0     | 4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生    | なし                                 |         |      |
|             |       | 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           |         |      |
| 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                       | 神楽坂駅 徒歩5分                          |         |      |
| 4.0         | 5     | 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                              |         |      |
|             |       | 4.4 自然災害リスク対策             |                                    |         |      |
|             |       | 根拠等                       | リスクの合計数は2種あり、1種については有効な防災対策を実施している | リスクの合計数 | 2 種類 |
| 15.0        | 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            |                                 |        |        |
| 1.6     | 3     | 5.1.1 昼光利用          | 5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3       |        |        |
| 2.0     |       | 5.1.1.1 自然採光        |                                 | 開口率    | 27.1 % |
|         |       | 根拠等                 | 計算式参照                           |        |        |
| 1.0     |       | 5.1.1.2 昼光利用設備      | レベル2を満たさない                      | 昼光利用設備 | 種類     |
|         |       | 根拠等                 |                                 |        |        |
| 1.0     | 3     | 5.1.2 通風・排熱         | 居室に自然換気開口がある                    |        |        |
|         |       | 根拠等                 |                                 |        |        |
| 1.0     | 3     | 5.1.3 眺望・ゆとり        | レベル2を満たさない                      | 天井高    | m以上    |
|         |       | 根拠等                 |                                 |        |        |
|         |       | 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   | 居室に冷暖房装置をインストールしている             |        |        |
|         |       | 根拠等                 |                                 |        |        |
| 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              |        |        |
|         |       | 根拠等                 |                                 |        |        |
| 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 |        |        |
| 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         |           |     |          |  |    |

ZESTY神楽坂 I



**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。
- ・徒歩5分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。