

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	エミリブ下落合	敷地面積	1,286 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区	建築面積	520 m ²	評価の実施日	2025年5月21日
用途地域	近隣商業地域、準工業地域、準防火地域	延床面積	2,982 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	共同住宅	階数	地上8F	不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2013年1月21日	構造	RC造	確認日	2025年11月4日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	122 人	確認者	米田 拓朗
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-001471-29

評価結果									
78.9 /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:★★★★★		Ⅳ	78						
A ランク:★★★★		Ⅳ	66						
B+ランク:★★★★		Ⅳ	60						
B ランク:★★		Ⅳ	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)	179 MJ/m ² ・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)	181.1 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より	二次エネルギー(*)	18.6 kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)	8.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・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)	181.1 MJ/m ² ・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(*)	18.6 kWh/m ² ・年
			二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76	GHG排出量(*)	8.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
			GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO2/kWh(電気)		
3.0	- / 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	3.0 項目
		根拠等	(3)、5)、6)		
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		
26.0	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)	84.4 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
		根拠等	1)、2)	取組数	2 項目
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	85.2 L/m ² ・年
		根拠等	水使用量実績値一覧参照		
7.0	10	合計			

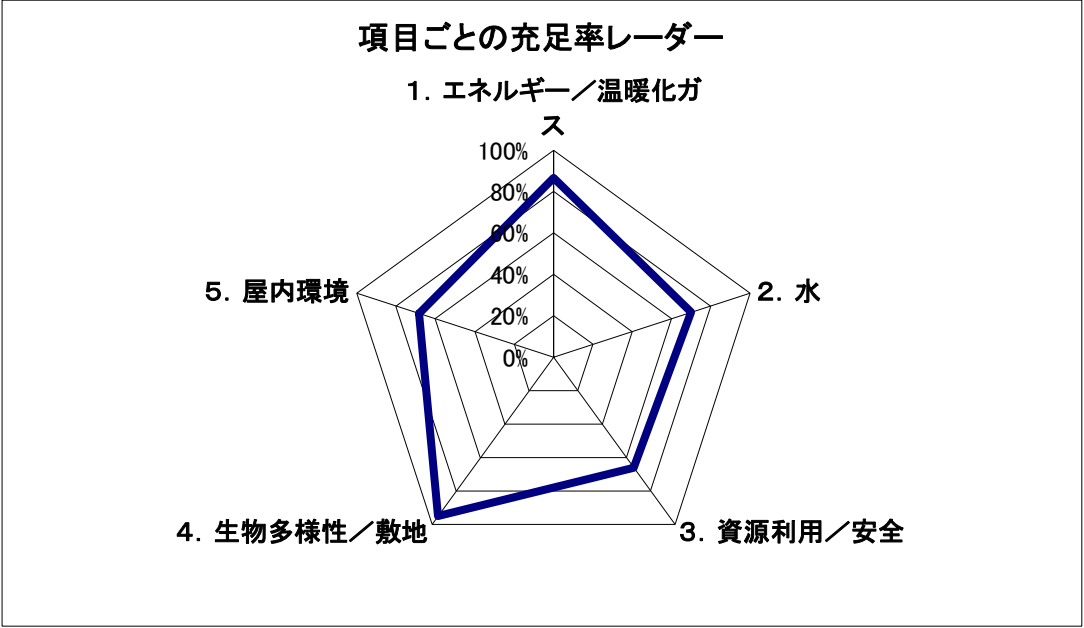
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	:新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性	建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	導入なし		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	用いていない	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
5.0		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている		
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	4 ポイント
	加点点1	根拠等	1)、2)、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	17 年
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	計算式より	自給率向上の取組数	項目
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	特になし	維持管理に関する取組数	12 ポイント
5.0		3.4.3 維持管理	1)、2)、3)、4)、5)		
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		
		根拠等			
13.3	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	
10.0	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	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	なし		
[対策不要は対象外]		根拠等	土壤環境汚染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:下落合駅 徒歩1分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等			
		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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数は2種、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
		根拠等			
19.0	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	
		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		
1.0		5.1.1 屋光利用		開口率	24.3 %
		5.1.1.1 自然採光	計算式より	屋光利用設備	1 種類
3.0		5.1.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備がある		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱	居室の自然換気開口がある	天井高	2.4 m以上
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高2.45m、かつ居住者が十分な屋外の情報を得られる		
		根拠等			
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		
3.0	3	5.3 防犯対策	エントランスセキュリティシステムの設置、かつITVカメラ監視および常駐監視(夜間はセキュリティ会社と契約)		
		根拠等			
13.6	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
↑ 評価しない場合は空欄			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目

エミリブ下落合



環境性能の特徴