

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	オーパスホームズ三田	敷地面積	312 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都港区	建築面積	165 m ²	評価の実施日	2025年9月3日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	1,897 m ²	作成者	米田 拓朗
建物用途	共同住宅	地上13F 地下1F		不動産評価員番号	ふ-001471-29
竣工年月	2004年3月10日	階数		確認日	2025年11月4日
直近の大規模改修実施年月		構造	SRC造	確認者	米田 拓朗
		平均居住人員	48 人	不動産評価員番号	ふ-001471-29
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果									
79.8 /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	★★★★★★★★					
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	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)		401 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	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)	405.5	MJ/m ² ・年
		実績値より	二次エネルギー(*)	41.5	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	17.8	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
4.0	5	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(実績値)	405.5	MJ/m ² ・年
		共用部の評価	二次エネルギー(*)	41.5	kWh/m ² ・年
		エネルギー消費量実績値一覧参照	GHG排出量(*)	17.8	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	1.2 使用・排出原単位(実績値)	導入された対策項目数	1.0	項目
		エネルギー消費量実績値一覧参照	利用率	100.0	%
		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)			
5.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)			
		専有部の省エネ対策			
		根拠等			
		1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		非化石証書の購入により実質100%が自然エネルギー由来			
25.0	30.0	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	33.2	L/m ² ・年
	0	根拠等	水使用量(実績値)	33.6	L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)			
		2.2 水使用量(仕様評価)			
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等			
10.0	10	合計			

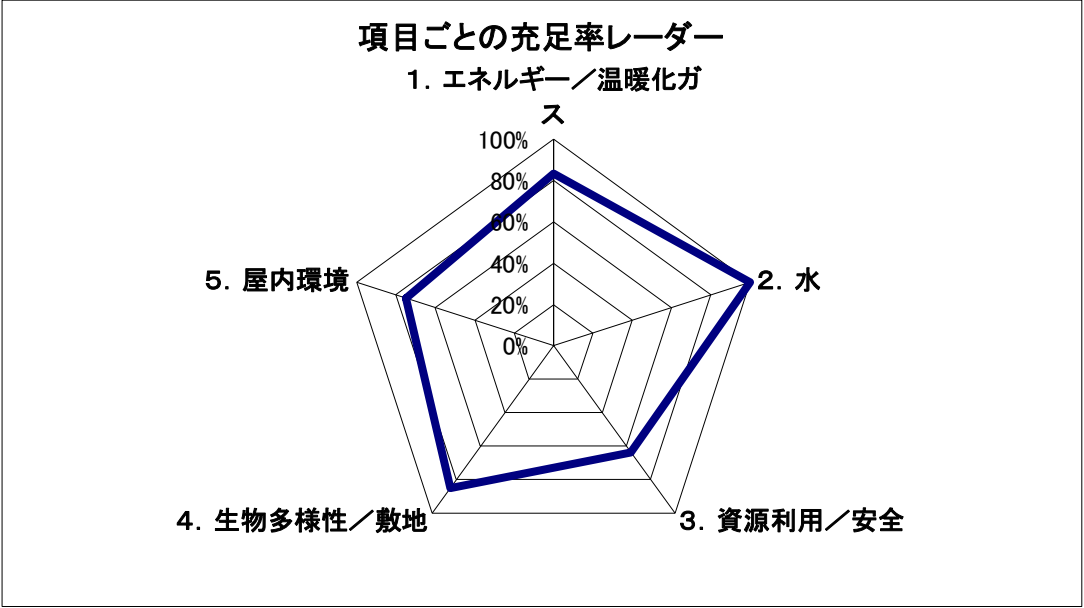
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
1.0		① 躯体材料			
5.0		② 非構造材料			
3.0	加点点1	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)		品目
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数	5	ポイント
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		
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	20	年
5.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数		項目
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	13	ポイント
12.8	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		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		
8.0	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	2	ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
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
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2	種類
17.0	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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
3.0	3	5.1 自然利用			
3.0		5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1.1 自然採光	開口率	39.0	%
2.0	3	5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	1	種類
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4	m以上
1.0	2	5.2 健康・快適			
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷暖房			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
2.0	3	5.3 防犯対策			
15.0	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
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

オーパスホームズ三田



環境性能の特徴

- ・エネルギー・水使用量の計算値/実績値が高得点であり省エネルギー性能・節水性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・廃棄物処理負荷抑制対策が適切に行われている。
- ・設備機器の耐用年数も比較的長い。
- ・維持管理への対策がなされている。
- ・生物多様性向上への配慮がなされている。
- ・徒歩8分圏内に交通公共機関があり利便性が高い。
- ・自然災害リスクへの対策も良好である。
- ・屋内環境も比較的良好である。