

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) v1.2.1

建物概要					
建物名称	KDXレジデンス上石神井Ⅱ	敷地面積	1,371 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都練馬区上石神井二丁目18番5号	建築面積	687 m ²	評価の実施日	2024年7月22日
用途地域	近隣商業地域、防火地域、準防火地域	延床面積	4,952 m ²	作成者	水野 佑理
建物用途	共同住宅	階数	地上8F	不動産評価員番号	ふ-000660-26
竣工年月	2020年10月	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	128 人	確認者	
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
75.0 (得点)	/100 (満点)	合計	★★★★★	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

1. エネルギー・温暖化ガス					
評価	最大加算点	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)	309	MJ/m ² ・年
		根拠等 1.2実績値でレベル3以上、次年度目標値の設定。モニタリングの実施、運用管理体制図の構築。			
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	311.7	MJ/m ² ・年
		根拠等 実績値による評価	二次エネルギー(*)	31.9	kWh/m ² ・年
		C/S=311.7MJ/m ² ・年/522MJ/m ² ・年=0.597≤0.8	CO ₂ 排出量(*)	14.6	kg-CO ₂ /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)	311.7	MJ/m ² ・年
		共用部の評価	二次エネルギー(*)	31.9	kWh/m ² ・年
		根拠等 共用部一次エネルギー実績値	CO ₂ 排出量(*)	14.6	kg-CO ₂ /m ² ・年
		306MJ/m ² ・年≤311.7MJ/m ² ・年<416MJ/m ² ・年			
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	3.0	項目
		根拠等 LDの自然換気が可能、住戸内LED照明等	利用率	0.0	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等 該当しない			
25.0	30	合計			

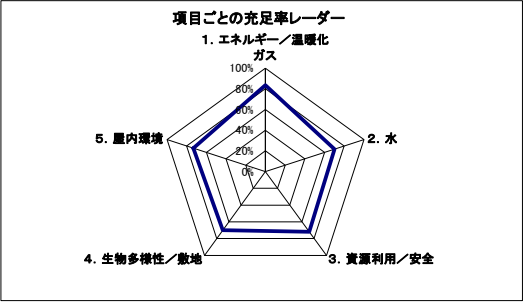
2. 水					
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	88.1	L/m ² ・年
		根拠等 次年度目標値の設定、モニタリングの実施等			
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等 泡盛水栓、節水型便器の採用	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	89.0	L/m ² ・年
		根拠等 上水使用量40L/m ² ・年≤89.0L/m ² ・年<100L/m ² ・年			
7.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加算点	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			
		根拠等 新耐震基準に適合している	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			
		根拠等 該当しない			
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	該当しない		
3.0		② 非構造材料	長尺塩ビシートにエコマーク認定品を使用している	1	品目
5.0		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)		
		根拠等 G3の多量分別回収が可能なストックスペースを設置している等	取組数	5	ポイント
5.0	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		年
		根拠等 コンクリートの水セメント比等により劣化対策等級3相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
2.3	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			
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	18	年
		根拠等 共用部空調機15年、増圧給水ポンプ20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	0	項目
		根拠等 該当しない			
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 清掃の箇所別頻度の設定がなされている等			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 レベル3を満たさない			
14.3	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加算点	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			
		根拠等 外来生物法を遵守	なし		
4.0	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	0	ポイント
		根拠等 該当しない			
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 該当しない			
[対策不要は対象外]		根拠等 要措置区域外			
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	7	分圏内
		根拠等 「上石神井」駅より徒歩7分			
		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		
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 地震動のリスク有り。地震PMLは10%以下である。			
14.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加算点	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			
		根拠等 質問票への適合	なし		
		5.1 自然利用			
1.6	3	5.1.1 星光利用	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			
		根拠等 C、Etype：開口率面積分→25.65%≥25%	開口率	25.7	%
1.0		5.1.1.2 星光利用設備			
		根拠等 該当しない	星光利用設備	0	種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等 Ctype、Etype:LD及び寝室に自然換気開口が1箇所ある			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.5	m以上
		根拠等 天井高2.5m以上かつ屋外の情報を得られる窓の設置			
		5.2 健康・快適			
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等 外壁断熱、カーテンレール、複層ガラスの設置			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等 ルームエアコンの設置			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気			
		根拠等 内装材F☆☆☆☆認定品確認			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等 確認不可			
3.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等 セキュリティシステム、ITVカメラ監視、日中常駐監視、夜間機械警備			
14.6	20	合計			

KDXレジデンス上石神井Ⅱ



環境性能の特徴

- ・共用部一次エネルギー消費実績値についての評価では、統計値における上位に位置する。
- ・住戸内にLED照明を採用している。
- ・共用部水使用量実績値についての評価では、統計値における上位に位置する。
- ・住戸内に泡沫水栓、節水型便器を採用している。
- ・長尺塩ビシートにエコマーク認定品を採用している。
- ・コンクリートの水セメント比等により劣化対策等級3相当である。
- ・自然災害リスクが1種のみ(地震動)であり、地震PMLは10%以下である。
- ・住戸内窓は複層ガラスである。
- ・エントランスにセキュリティシステム、ITVカメラが設置されており、かつ、日中には管理人により常駐監視を行っており、夜間は機械警備により、セキュリティ会社へ警報が配信される。

評価機関、評価員記名欄

日本管財株式会社 東日本エンジニアリングマネジメントセンター

認証機関記名欄

日本管財株式会社 東日本開発営業部