

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【集合住宅】(2021年SDGs対応)

建物概要					
建物名称	プライムメゾン早稲田通り	敷地面積	471 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区早稲田町79-2	建築面積	302 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2023年1月18日
用途地域	近隣商業地域	延床面積	2,583 m <sup>2</sup>	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅、自動車倉庫	階数	地下1階、地上11階	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2020年3月5日	構造	鉄筋コンクリート造	確認日	2023年1月18日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	柳澤 将登
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果					
80.5 /100 (得点 / 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					

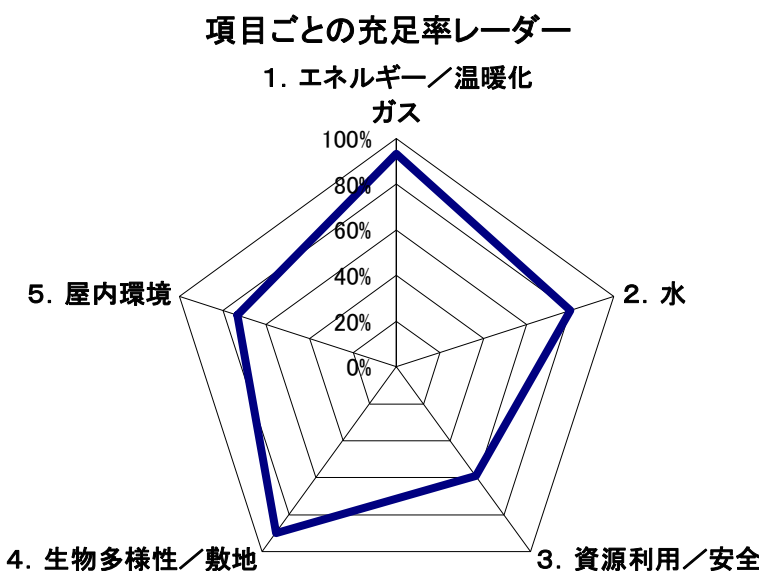
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
	加点 1	根拠等 省エネルギー基準への適合、目標設定実施、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	81	MJ/m <sup>2</sup> ・年
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	81.1	MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 BEI=0.72	二次エネルギー(*)	8.3	kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO2排出量(*)	3.8	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	81.1	MJ/m <sup>2</sup> ・年
		共用部の評価	二次エネルギー(*)	8.3	kWh/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 81.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年	CO2排出量(*)	3.8	kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
0.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数		項目
		根拠等 1.1をBEI値で評価するため対象外	利用率	0.0	%
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等 自然エネルギーの利用無			
28.0	30	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			
	0	根拠等 目標設定実施、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)	42.6	L/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	42.6	L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 1)泡沫水栓、2)節水型便器 4)食洗器導入	水使用量(実績値)	42.6	L/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等 42.6 L/m <sup>2</sup> ・年			
8.0	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			
3.0	5	根拠等 新耐震基準への適合	なし		
3.0		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		
		3.1.1 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 導入していない		
3.3	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	無		
4.0		② 非構造材料	石膏ボード 断熱材	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	取組数	3	ポイント
		根拠等 1)多種分別回収 2)分別回収容器あり、4)ディスプレイ	経過年数＋今後の想定耐用年	3	年
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等 等級一級			
2.6	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	4.1,3.4.2,3.4.3の平均		
3.3		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 空調15年、ポンプ15年、受水槽25年	自給率向上の取組数	1	項目
2.0		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	9	ポイント
		根拠等 通信の途絶対策			
4.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等 1)頻度、2)役割、4)点検、5)実施			
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			
11.8	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			
		根拠等 自ら導入していない	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	2	ポイント
		根拠等 3)シラカシ 5)自動灌水機			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等 該当しない			
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	3	分圏内
		根拠等 早稲田駅徒歩3分			
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
		4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	1	種類
		根拠等 地震動リスク有 対策有 PML値3.3%			
18.0	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			
		根拠等 質問票への適合	なし		
1.7	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	26.5	%
		根拠等 Bタイプ、Cタイプ 開口率26.5 %			
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	0	種類
		根拠等 屋光利用設備なし			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等 Bタイプ、Cタイプ LDIに窓1か所			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4	m以上
		根拠等 Bタイプ、Cタイプ 天井高2.45 m			
2.0	2	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等 Bタイプ、Cタイプ 外壁断熱、複層ガラス、カーテンレール設置			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等 Bタイプ、Cタイプ エアコン設置			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等 建材に化学汚染物質の発散の少ないものを使用			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等 レベル2を満たさない			
3.0	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、ITVカメラ設置 常駐管理有			
14.7	20	合計			



環境性能の特徴

- ・BEI値が低く省エネルギー性能が高い
- ・公共交通機関が近接しておりアクセス良好
- ・該当する自然災害リスクも少なく、対策も講じられている

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

プライムメゾン早稲田通り

プライムメゾン早稲田通り