



【集合住宅】

評価結果

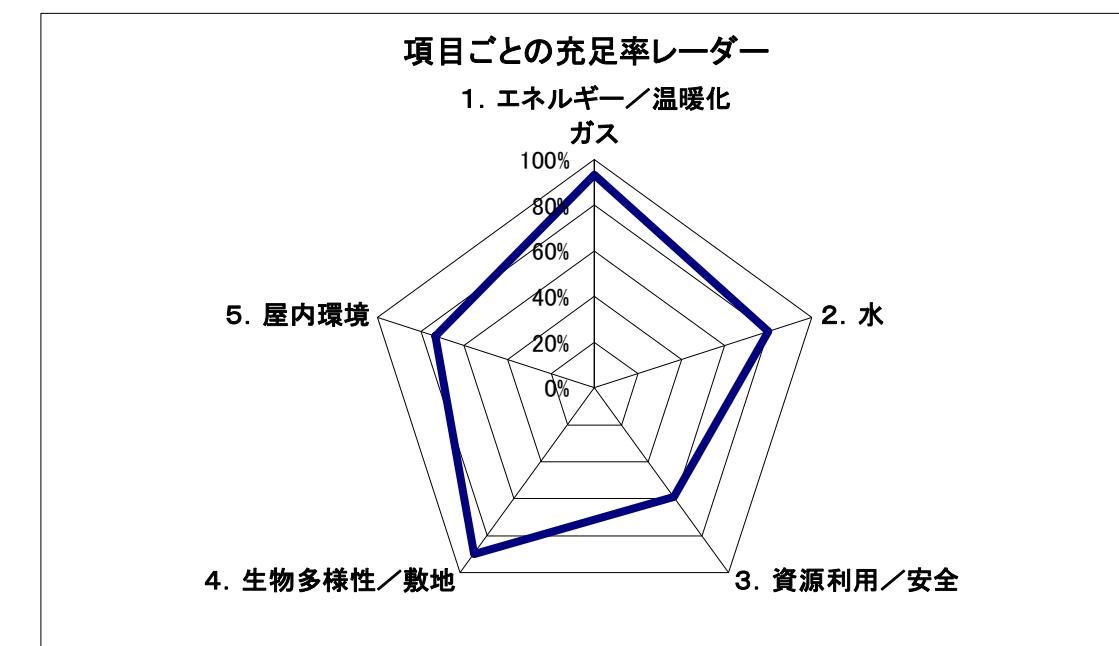
■ 使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【集合住宅】(2021年SDGs対応)

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 ²	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 ²	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 ²	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	年間使用時間	平均居住人員	人	確認者	柳澤 将登
			時間/年		不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果	80.5 /100 合計	★★★★★	S ランク: ★★★★★ ≧ 78
	(得点 / 満点)		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	指標	評価値
	適合	必須項目	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
	20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(目標値)
			根拠等	81 MJ/m ² ・年
				BEI=0.72
	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)
			根拠等	81.1 MJ/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)
	0.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	二次エネルギー(*)
			根拠等	8.3 kW/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)
	3.0	5	1.4 自然エネルギー	kg-CO ₂ /m ² ・年
			根拠等	3.8 kg-CO ₂ /m ² ・年
	28.0	30	合計	導入された対策項目数
				項目
2. 水	評価	最大加点	指標	評価値
	適合	必須項目	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
	4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値)
			評価しない	42.6 L/m ² ・年
			根拠等	1)泡沫水栓、2)節水型便器 4)食洗器導入
	4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(計画値)
			根拠等	42.6 L/m ² ・年
				水使用量(実績値)
	8.0	10	合計	水使用量(実績値)
3. 資源利用／安全	評価	最大加点	指標	評価値
	適合	必須項目	新耐震基準への適合またはIs値、If値	
		3.0	根拠等	新耐震基準への適合
	3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1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 軸体材料	無
	4.0		② 非構造材料	石膏ボード・断熱材
	3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	根拠等
				1)多種分別回収、2)分別回収容器あり、4)ディスポーザー
	3.0	5	3.3 軸体材料の耐用年数	取組数
			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	経年数+今後の想定耐用年
			根拠等	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	根拠等
				空調15年、ポンプ15年、受水槽25年
	2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値
			根拠等	18 年
	4.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数
			根拠等	1 項目
	1.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数
			根拠等	9 ポイント
	11.8	20	合計	レベル3を満たない
4. 生物多様性／敷地	評価	最大加点	指標	評価値
	適合	必須項目	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
	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
			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／プラウンフィールド再生	0 ポイント
			根拠等	該当しない
	5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	なし
			根拠等	早稲田駅徒歩3分
	5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	鉄道駅またはバス停からの距離
			評価しない	3 分圏内
	5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数
			根拠等	1 種類
	18.0	20	合計	地震動リスク有 対策有 PML値3.3%
5. 屋内環境	評価	最大加点	指標	評価値
	適合	必須項目	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 自然採光	
			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	開口率
			根拠等	0 %
	1.0	3	5.1.2 通風・排熱	屋光利用設備
			根拠等	なし
	2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	LDIに窓1か所
			根拠等	
	2.0	2	5.2 健康・快適	天井高
			根拠等	2.4 m以上
	2.0	2	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を満たない
	3.0	3	5.3 防犯対策	
			根拠等	エンタ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