

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)

建物概要					
建物名称	プライムメゾン江古田の杜	敷地面積	15,789 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中野区江古田三丁目14	建築面積	6,815 m ²	評価の実施日	2023年1月31日
用途地域	第一種中高層住居専用地域・準防火地域	延床面積	41,548 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅・有料老人ホーム・保育所・コンビニ・飲食店	階数	地下1F 地上14F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2018年7月30日	構造	RC造一部S造	確認日	2023年1月31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					
79.6 /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					

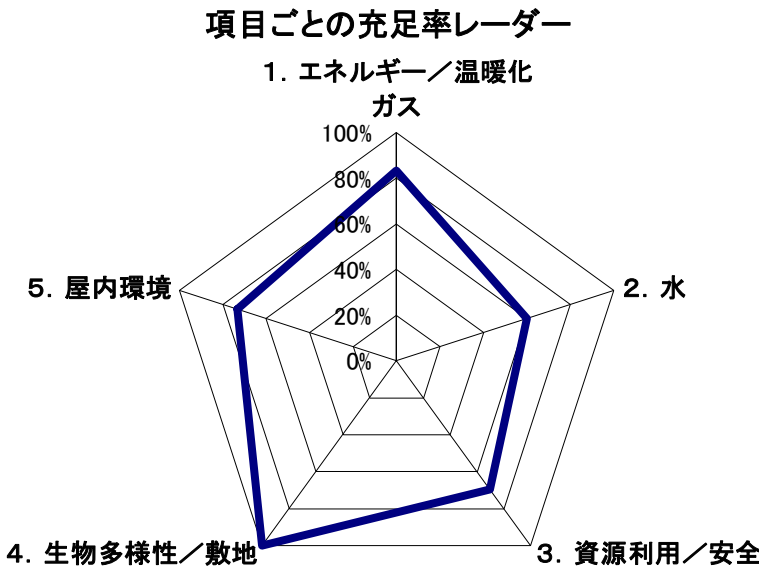
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	1,166 MJ/m ² ・年	
0.0	加点 1	省エネ基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	891.0 MJ/m ² ・年	
18.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	91.3 kWh/m ² ・年	
		根拠等	CO2排出量(*)	41.3 kg-CO ₂ /m ² ・年	
		根拠等	一次エネルギー(実績値)	1,166.4 MJ/m ² ・年	
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	二次エネルギー(*)	119.5 kWh/m ² ・年	
		根拠等	CO2排出量(*)	54.0 kg-CO ₂ /m ² ・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	利用率	24.0 %	
5.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等			
25.0	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	水使用量(目標値)	270.1 L/m ² ・年	
	0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	270.1 L/m ² ・年	
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	水使用量(実績値)	270.1 L/m ² ・年	
2.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等			
6.0	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	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			
3.0	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			
5.0		② 非構造材料			
2.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制			
4.0	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		
4.0	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		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	22 年	
4.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	4 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	10 ポイント	
		根拠等			
14.0	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			
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	3 ポイント	
0.0	0	4.2 土壌環境品質・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	3 分圏内	
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			
20.0	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	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 星光利用			
1.0		5.1.1.1 自然採光	開口率	28.2 %	
1.0		5.1.1.2 星光利用設備	星光利用設備	0 種類	
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4 m以上	
2.0	2	5.2 健康・快適			
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・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			
3.0	3	5.3 防犯対策			
14.7	20	合計			



環境性能の特徴

- ・太陽光パネルを設置して自然エネルギーを利用している
- ・節水型便器・節水型シャワーヘッドなど節水への積極的な取組が実施されている。
- ・緑化率20%以上や在来種の植栽など生物多様性への取組も積極的に実施されている。
- ・外壁断熱や複層ガラスなど躯体の省エネルギー性能も高い

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

プライムメゾン江古田の杜

プライムメゾン江古田の杜

建物概要						
建物名称	プライムメゾン江古田の杜	敷地面積	15,789	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都中野区江古田三丁目14	建築面積	6,815	m ²	評価の実施日	#####
用途地域	第一種中高層住居専用地域・準防火地域	延床面積	41,548	m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅・有料老人ホーム・保育所・コンビニ・飲食店	階数	地下1F 地上14F		不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	#####	構造	RC造一部S造		確認日	#####
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者 年間使用日数	3 人 365 日/年		確認者	柳澤 将登
					不動産評価員番号	ふ-001192-27

評価結果

78.7 /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

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	(※は参考値)	評価値	
適合		追加点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)	5.485 MJ/m ² ・年
				省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築			
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		根拠等	BEI=0.663	一次エネルギー(計画値)	5.485.3 MJ/m ² ・年
						二次エネルギー(*)	5.485.3 kWh/m ² ・年
						CO2排出量(*)	254.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		根拠等	電気明細から算出 店舗用途:コンビニ	一次エネルギー(実績値)	5.485.3 MJ/m ² ・年
						二次エネルギー(*)	5.485.3 kWh/m ² ・年
						CO2排出量(*)	254.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)		評価しない			
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し				
33.0	35	合計		利用率		0.0	%

2. 水

評価	最大加減	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	
		根拠等 目標設定 モニタリング有 運用管理体制の構築	水使用量 (目標値)
1.0	5	2.1 水使用量 (計算値)	10,553.2 L/m ² ・年
	0	根拠等 衛生器具は標準ビル同等設備で想定	水使用量 (計画値)
	5	2.2 水使用量 (仕様評価) 評価しない	71,578.0 L/m ² ・年
1.0	5	2.3 水使用量 (実績値)	
		根拠等 水道明細から算出	水使用量 (実績値)
2.0	10	合計	10,553.2 L/m ² ・年

3. 資源利用／安全

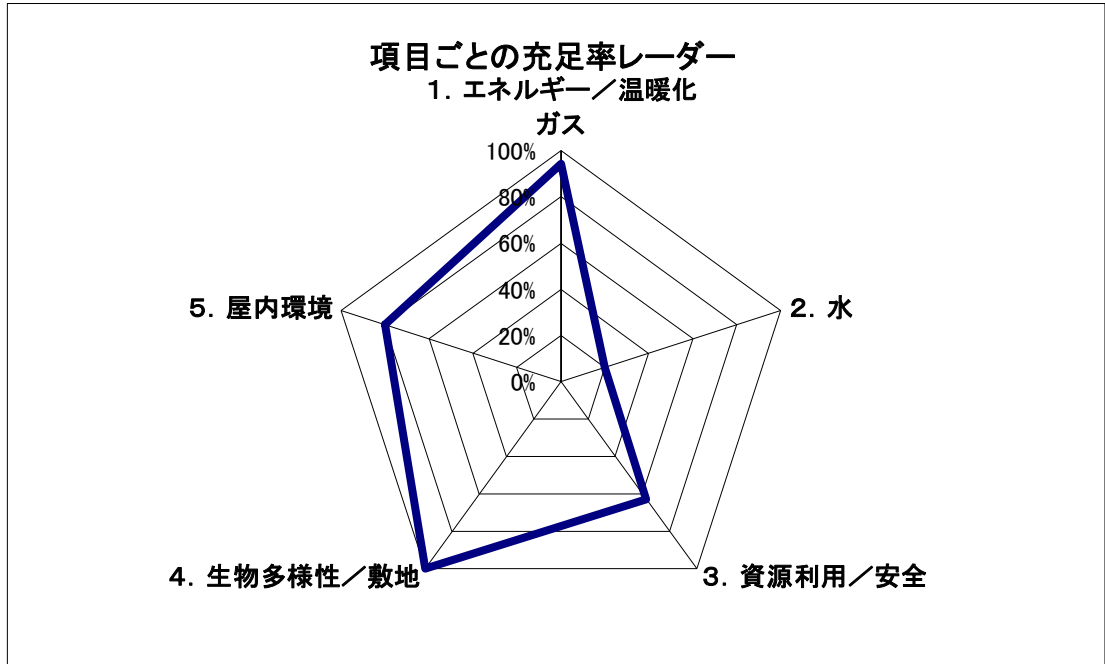
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 新耐震基準	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 無		
7.0	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料 無		
5.0		② 非構造材料 断熱材 路盤材料 土壌改良材	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等 1 5 7 8 9	取組数	5 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等 建築基準法に定められた対策を講じている	経過年数+今後の想定耐用年数	年
2.7	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 1,3,4.2,3,4.3の平均		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 発電機30年受電25年空調15年ポンプ15年受水槽25年	更新年数の平均値	22 年
3.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 1 3	自給率向上の取組数	2 項目
1.0		3.4.3 維持管理 根拠等	維持管理に関する取組数	0 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 移動円滑化基準に適合		
15.7	25	合計		

4. 生物多様性／敷地

評価	最大加点	評価項目	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	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上		
[4.2対象外の時(点数を倍)]		根拠等 既存樹林の保全 緑化率20%以上 在来種の植栽	②取組表による場合のポイント	3 ポイント
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生		
[対策不要は対象外]		根拠等 非該当	なし	
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		
		根拠等 バス停(合同住宅前) 徒歩 3分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
		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		
		根拠等 リスク有:地震動 対策有:地震動	リスクの合計数	1 種類
20.0	20	合計		

5. 屋內環境

評価	最大加点	指標	評価値
適合		必須項目 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 質問票への適合	なし
3.0	4	5.1 昼光利用 5.1.1 自然採光 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0		根拠等 床面積265.89㎡ 採光面積34.56㎡	開口率 13.0 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備 根拠等 無	昼光利用設備 0 種類
3.0	4	5.2 自然換気性能 ※コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。 根拠等 コンビニのため5.1と同じ数値を入力	
2.0	2	5.3 眺望・視環境 根拠等 コンビニ天井高2.7m 窓設置有	天井高 2.5 m以上
8.0	10	合計	



環境性能の特徴

- ・採光割合が高い、天井高が高いなど屋内環境良好
- ・自然災害の該当リスクが少なく対策も講じられている
- ・容器の軽量化や廃棄食品の肥料化など廃棄物抑制の取り組みが実施されている

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

プライムメゾン江古田の杜

プライムメゾン江古田の杜