



【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	プライムメゾン南2条	敷地面積	1,087 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	北海道札幌市中央区南二条西九丁目1番地1	建築面積	790 m ²	評価の実施日	2024年1月26日
用途地域	商業地域	延床面積	9,901 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	地上14F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2009年12月8日	構造	RC造	確認日	2024年1月26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	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					

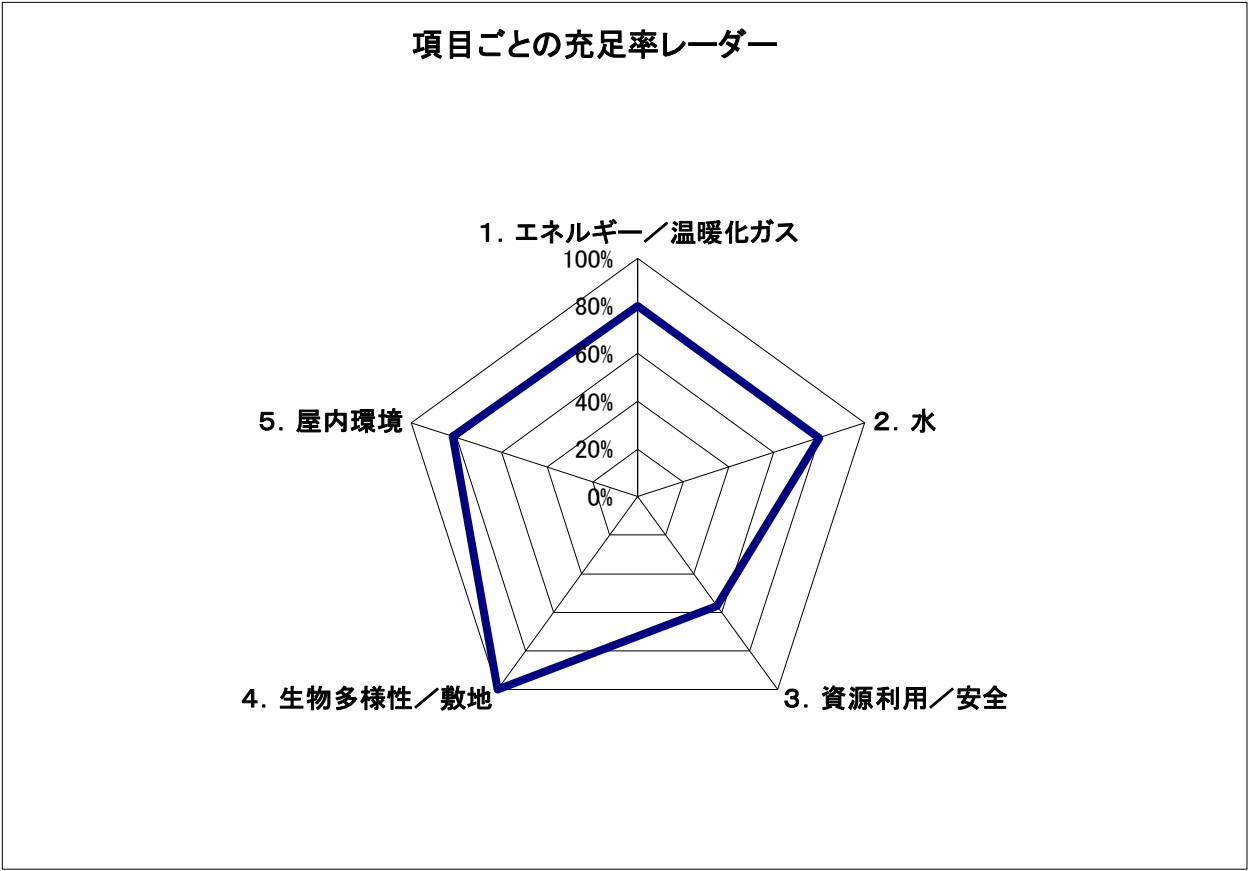
1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合		:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制			
		根拠等 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	448	MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等 C/S=0.602	一次エネルギー(計画値)	447.8	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	45.9	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	20.7	kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 共用部の評価			
		根拠等 447.8MJ/m ² ・年	一次エネルギー(実績値)	447.8	MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	45.9	kWh/m ² ・年
			CO ₂ 排出量(*)	20.7	kg-CO ₂ /m ² ・年
2.0	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 3)自然換気可能、4)高効率空調	導入された対策項目数	2.0	項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等 なし	利用率	0.0	%
24.0	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			
		根拠等 目標設定、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)	10.5	L/m ² ・年
	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 1)泡沫水栓、2)節水型便器	水使用量(計画値)	10.5	L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等 10.5L/m ² ・年	水使用量(実績値)	10.5	L/m ² ・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			
		根拠等 新耐震基準への適合	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			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 無			
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			
5.0		① 躯体材料 高炉セメント	リサイクル材品目数(非構造材)	0	品目
1.0		② 非構造材料 無			
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 6)教育	取組数	3	ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等 劣化対策等級1相当	経過年数＋今後の想定耐用年数		年
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 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均			
3.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 変電盤25年、空調機15年、ポンプ類15年	更新年数の平均値	18	年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 3)通信途絶対策	自給率向上の取組数	1	項目
3.0		3.4.3 維持管理 根拠等 役割 頻度	維持管理に関する取組数	6	ポイント
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			
11.3	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		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上 [4.2対象外の時は点数を倍]			
		根拠等 2)生態空間の創出 3)自生種の植栽 4)緑化率23%	②取組表による場合のポイント数	3	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 [対策不要は対象外]			
		根拠等 該当しない	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 西11丁目駅 徒歩7分	鉄道駅またはバス停からの距離	8	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:なし	リスクの合計数	0	種類
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			
		根拠等 質問票への適合	なし		
		5.1 自然利用			
2.3	3	5.1.1 屋光利用 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 根拠等 Aタイプ、Bタイプ 按分結果 67.5%	開口率	67.5	%
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備 根拠等 なし	屋光利用設備	0	種類
2.0	3	5.1.2 通風・排熱 根拠等 Aタイプ、Bタイプ 開閉可能な窓2カ所			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり 根拠等 窓あり 天井高2.5m	天井高	2.4	m以上
		5.2 健康・快適			
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ 根拠等 外壁断熱、日射遮蔽装置、複層ガラスの導入			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房 根拠等 Aタイプ、Bタイプ冷暖房装置あり			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気 根拠等 化学汚染物質を抑える建材を使用			
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 集合玄関機、ITV設備あり 管理員常駐 機械警備			
16.3	20	合計			



環境性能の特徴

・エネルギー使用の実績値が統計値と比較して少ない
・高効率空調機を採用しており、省エネルギー性が高い
・自生種を植栽するなど生物多様性への取組が実施されている

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

プライムメゾン南2条