



【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	プライムメゾン市谷山伏町	敷地面積	1,089 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区市谷山伏町2番5	建築面積	749 m ²	評価の実施日	2024年2月5日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	5,931 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	地上13F、地下2F	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2015年10月23日	構造	RC造	確認日	2024年2月5日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	秋川 武宏
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001351-28

評価結果					
70.9 /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		
		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)	221 MJ/m ² ・年
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)	220.9 MJ/m ² ・年
		根拠等	G/S=0.30	二次エネルギー(*)	22.6 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	10.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	一次エネルギー(実績値)	220.9 MJ/m ² ・年
		根拠等	220.9MJ/m ² ・年	二次エネルギー(*)	22.6 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	10.2 kg-CO ₂ /m ² ・年
1.0	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)LDの自然換気	導入された対策項目数	項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等	無	利用率	0.0 %
24.0	30	合計			

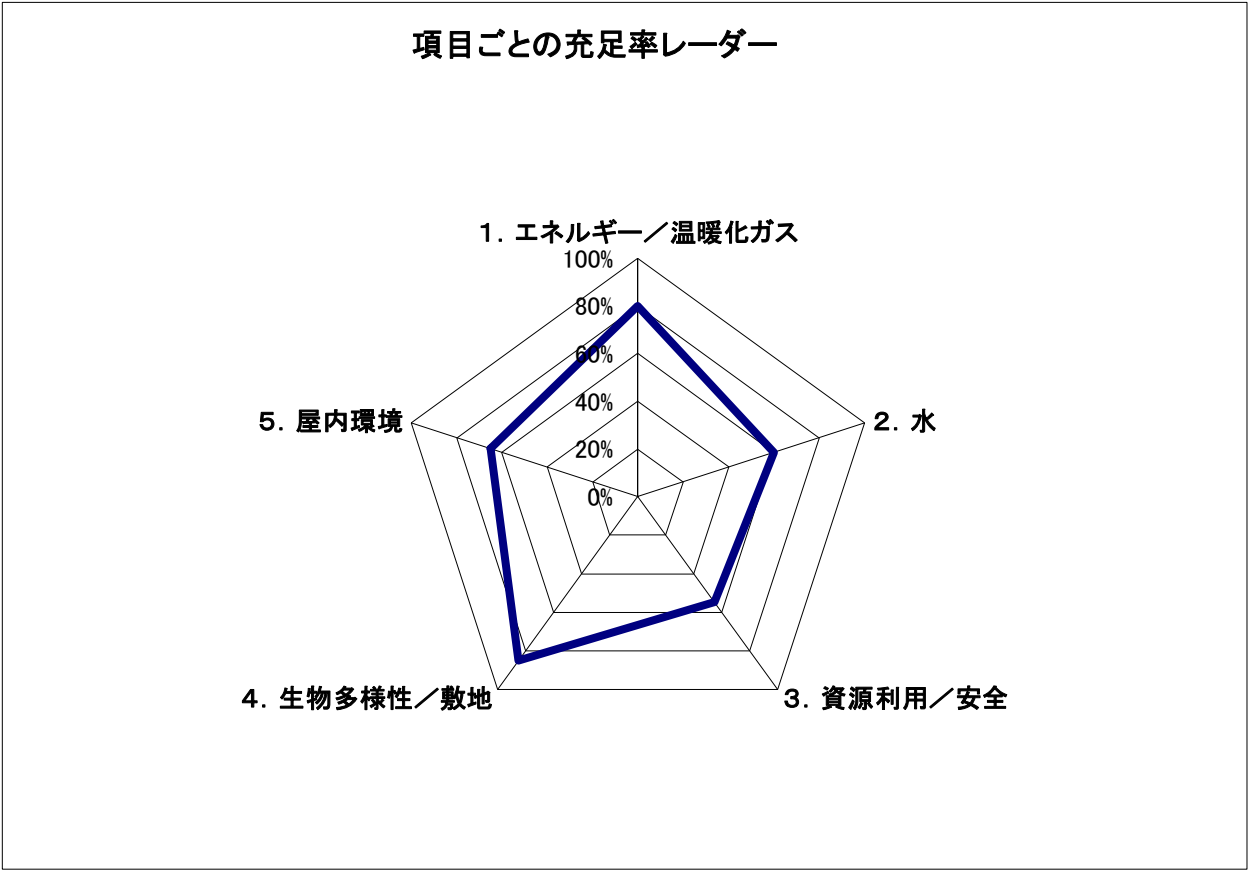
2. 水					
評価	最大加点		指標	評価値	
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)	12.6 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	なし	水使用量(計画値)	12.6 L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	12.6 L/m ² ・年
		根拠等	12.6L/m ² ・年		
6.0	10	合計			

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		
		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	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		
2.0	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	無	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		
2.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	2 ポイント
		根拠等	1)多種分別回収、2)分別回収容器		
3.0	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	等級1相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.9	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			
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		更新年数の平均値	21 年
		根拠等	変電盤25年、発電機30年、空調機15年、ポンプ類15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	項目
		根拠等	無		
3.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	7 ポイント
		根拠等	1)頻度2)役割 5)実施記録		
4.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	移動円滑化基準に適合		
10.9	20	合計			

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	生態系被害防止外来種であるヒラギナンテンが植えられているが、拡散を防止するための適切な管理を行っている	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数	2 ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	3)トベラ、5)灌水装置		
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	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		鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
		根拠等	牛込柳町駅 徒歩2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		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策		リスクの合計数	2 種類
		根拠等	リスク:液状化、地震 対策:PML3.6%		
17.0	20	合計			

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	質問票に適合	なし	
		5.1 自然利用			
1.0	3	5.1.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1.1 自然採光		開口率	19.8 %
		根拠等	Eタイプ、Hタイプ 按分結果 19.8%		
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備		屋光利用設備	0 種類
		根拠等	なし		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	Eタイプ、Hタイプ 開閉可能な窓あり		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		天井高	2.4 m以上
		根拠等	窓あり 天井高2.4m		
		5.2 健康・快適			
1.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等	レベル2を満たさない		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等	Eタイプ、H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	ITV設備 常駐管理 機械警備		
13.0	20	合計			

プライムメゾン市谷山伏町



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
- ・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
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

ブライムメゾン市谷山伏町