



【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		敷地面積 建築面積 延床面積 階数 構造 平均居住人員 年間使用時間	649 m ² 414 m ² 5,992 m ² 地上19階 地下1階 RC造、一部S造 人 時間/年	評価の段階 評価の実施日 作成者 不動産評価員番号 確認日 確認者 不動産評価員番号	運用段階評価 2024年5月7日 東晃司 ふ-001011-26 2024年5月7日 柳澤 将登 ふ-001192-27
建物名称 建設地 用途地域 建物用途 竣工年月 直近の大規模改修実施年月	プライムメゾン大塚 東京都豊島区北大塚一丁目15番1号 商業地域 共同住宅 2017年1月17日 直近の大規模改修実施年月				

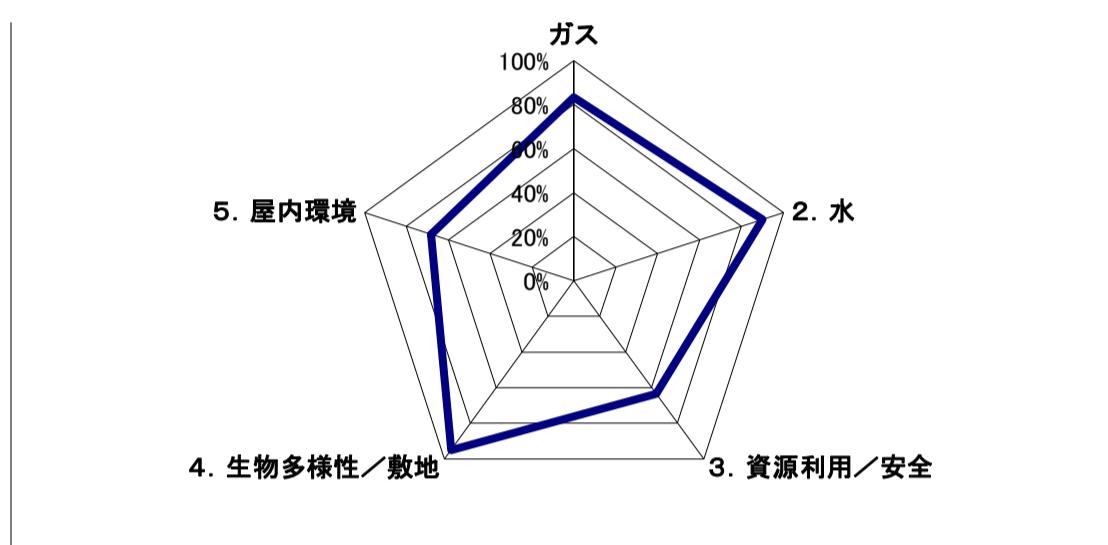
評価結果		S ランク: ★★★★★	≥ 78
79.3 /100 合計 (得点 / 満点)		A ランク: ★★★★	≥ 66
		B+ランク: ★★★	≥ 60
		B ランク: ★★	≥ 50



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		指標 (*は参考値)	評価値
評価 適合	最大加点 必須項目 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) 426 MJ/m ² ・年
15.0 / 20	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 C/S=0.615	一次エネルギー(計算値) 426.3 MJ/m ² ・年 426.3 MJ/m ² ・年 43.7 kWh/m ² ・年 19.7 kg-CO ₂ /m ² ・年	二次エネルギー(*) CO ₂ 排出量(*)
4.0 / 5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等 426.3 MJ/m ² ・年	一次エネルギー(実績値) 426.3 MJ/m ² ・年 43.7 kWh/m ² ・年 19.7 kg-CO ₂ /m ² ・年	導入された対策項目数 3.0 項目
3.0 / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 根拠等 LDに窓有 LED その他省エネ	利用率 0.0 %	
3.0 / 5	1.4 自然エネルギー 根拠等 なし		
25.0 / 30	合計		
2. 水		指標	評価値
評価 適合	最大加点 必須項目 根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値) 32.0 L/m ² ・年
0 / 5	2.1 水使用量(計算値) 評価しない 根拠等 (1)泡沫水栓、(2)節水型便器 3)節湯器具	水使用量(計算値) 32.0 L/m ² ・年	
4.0 / 5	2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等 32L/m ² ・年	水使用量(実績値) 32.0 L/m ² ・年	
5.0 / 5	2.3 水使用量(実績値) 根拠等		
9.0 / 10	合計		
3. 資源利用／安全		指標	評価値
評価 適合	最大加点 必須項目 根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値 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 耐震性 根拠等 建築基準法に定められた耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 なし		
3.5 / 5	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 艏体材料 高炉セメント ② 非構造材料 ビニル床シート 間伐材 再生クラッシャラン 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等 (1) 6)	3.2.1と3.2.2の平均で評価する ①と②の平均で評価する リサイクル材品目数(非構造材) 3	品目
5.0	3.3 艏体材料の耐用年数 根拠等 等級1相当	取組数 2	ポイント
5.0	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 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 受電盤25年、発電機30年、空調機15年、ポンプ類15年	経過年数+今後の想定耐用年数 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	年
2.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 (3)	更新年数の平均値 21	年
3.0	3.4.3 維持管理 根拠等 (1) 2)	自給率向上の取組数 1	項目
4.0	3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 建築物移動等円滑化基準に適合	維持管理に関する取組数 6	ポイント
12.6 / 20	合計		
4. 生物多様性／敷地		指標	評価値
評価 適合	最大加点 必須項目 根拠等	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 自ら導入していない	なし
10.0 / 10	4.1 生物多様性の向上 根拠等 (4.2対象外時は点数を倍)	2)採餌可能な自生種の植栽 5)植栽銘板の設置 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・プラウンフィールド再生 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 根拠等 大塚駅前駅 歩道2分	鉄道駅またはバス停からの距離 8	分圏内
5.0	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 根拠等 評価しない		
4.0 / 5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等 リスク: 水害、地震 対策: 地震	リスクの合計数 2	種類
19.0 / 20	合計		
5. 屋内環境		指標	評価値
評価 適合	最大加点 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
1.6 / 3	5.1 自然利用 5.1.1 曙光利用 5.1.1.1 自然採光 根拠等 Aタイプ、Cタイプ 按分結果 28.7%	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 開口率 28.7 %	%
2.0	5.1.1.2 曙光利用設備 根拠等 なし	曙光利用設備 0	種類
1.0	5.1.2 通風・排熱 根拠等 Aタイプ、Cタイプ 開閉可能な窓あり		
1.0 / 3	5.1.3 眺望・ゆとり 根拠等 Aタイプ、Cタイプ 窓あり 天井高2.5m	天井高 2.4 m以上	
2.0 / 3	5.2 健康・快適 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 Aタイプ、C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用いている		
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、日中常駐監視、24時間機械監視		
13.6 / 20	合計		

プライムメゾン大塚



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
- 自然災害の該当リスクが少なく、対策も講じられている
- 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

プライムメゾン大塚