

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 2024年版

v1.0

建物概要					
建物名称	ブライムメゾン下北沢	敷地面積	1,405 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都世田谷区	建築面積	838 m ²	評価の実施日	2025年4月10日
用途地域	第一種低層住居専用地域	延床面積	2,847 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	地下1階 地上3階	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2019年12月25日	構造	RC造	確認日	2025年4月10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									
79.7 /100		合計		ホールライフカーボンの評価				評価しない	
(得点 / 満点)									
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									
				取組項目数: A1-A5			B1,B3-B5		
				B6-B6			C1-C4		

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加点点	必須項目	指標 (※は参考値)	評価値	
適合		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)	181	MJ/m ² ・年
	加点点 1	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			
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	181.3	MJ/m ² ・年
		根拠等: C/S=0.255 CO2排出係数0のメニューを契約	二次エネルギー(*)	18.6	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	0.0	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価		
		根拠等: ガス利用なし	一次エネルギー(実績値)	181.3	MJ/m ² ・年
		電気明細から算出	二次エネルギー(*)	18.6	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	0.0	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	- / 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: 窓換気 潜熱回収型給湯器 LED	導入された対策項目数	3.0	項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)			
		根拠等: なし	利用率	0.0	%
26.0	30.0	合計			

2. 水					
評価		最大加点点		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、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)
	4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない	92.0
			2.2 水使用量(仕様評価)		L/m ² ・年
			根拠等	1)泡沫水栓 2)節水型便器 3)節湯器具	取組数
	4.0	5	2.3 水使用量(実績値)		3
			根拠等	水道明細から算出	項目
				水使用量(実績値)	92.0
	8.0	10	合計		L/m ² ・年

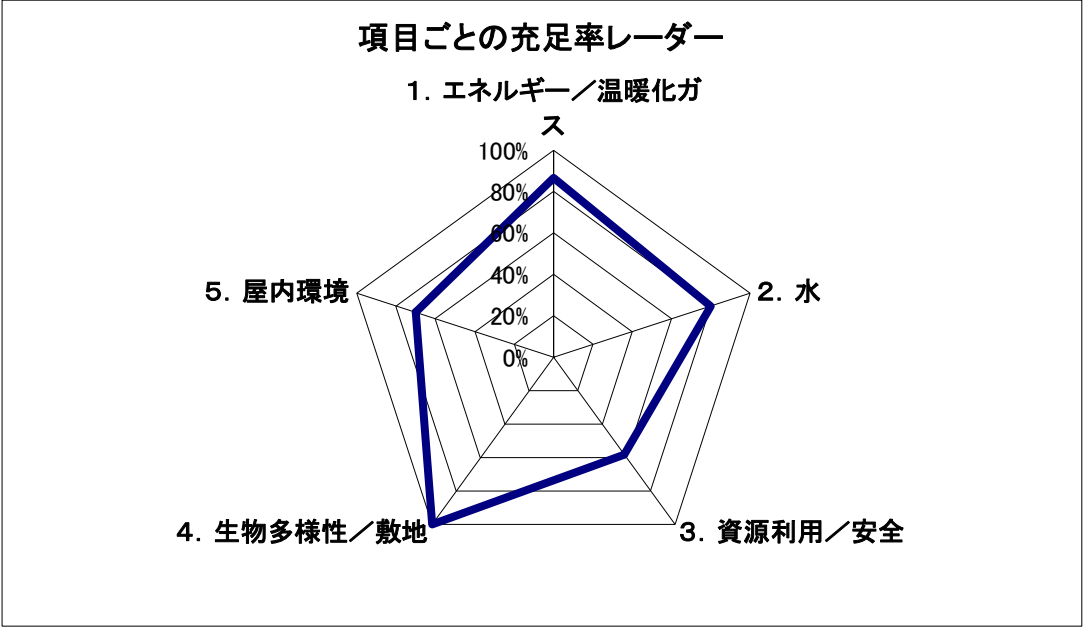
3. 資源利用／安全				
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値
適合		根拠等:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等:新耐震基準への適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等:建築基準法に定められた耐震性		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等:導入していない		
2.7	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	なし	
4.0		② 非構造材料	ビニル系床材、断熱材	
2.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
	加点点 1	根拠等:1)分別回収スペース 2)回収ボックス	取組数	2 ポイント
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		
3.6		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	20 年
		根拠等:変圧器30年、空調機15年、ポンプ類15年		
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	自給率向上の取組数	1 項目
		根拠等:3)通信途絶対策		
2.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	3 ポイント
		根拠等:1)頻度		
4.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等:移動円滑化基準を満たす		
11.7	20	合計		

4. 生物多様性／敷地			指標	評価値
評価	最大加点点	必須項目		
適合		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		
[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 4)緑化率20%以上	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 対象外(2025/2/27検索)	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 下北沢駅 徒歩8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:地震動 対策:地震動	リスクの合計数	1 種類
20.0	20	合計		

5. 屋内環境					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		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		
5.1 自然利用					
1.0	3	5.1.1 昼光利用	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	16.4	%
根拠等B-1(L,R) B-4(L,R) 按分結果 16.4%					
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	0	種類
根拠等昼光利用設備なし					
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
根拠等B-1(L,R) B-4(L,R) 自然換気開口有り					
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4	m以上
根拠等天井高2.45m 窓有り					
5.2 健康・快適					
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
根拠等外壁断熱、カーテンボックス、複層ガラス					
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
根拠等冷暖房装置有り					
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					
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カメラ監視)、常駐監視、セキュリティ会社への警報					
14.0	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価【任意】					
評価	最大(加点点なし)	指標	評価値		
	5	取組数	A1-A5		項目
			B6-B7		項目
			B1,B3-B5		項目
			C1-C4		項目
↑ 評価しない場合は空欄					

ブライムメゾン下北沢



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