

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	プライムメゾン両国	敷地面積	445 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都墨田区	建築面積	310 m ²	評価の実施日	2025年4月10日
用途地域	準工業地域	延床面積	1,993 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	地上7階	不動産評価員番号	ふ-0010111-26
竣工年月	2019年2月15日	構造	鉄骨造	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									
78.2 /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)		268 MJ/m ² ・年
	加点点1	根拠等: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)	268.0	MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	27.5	kWh/m ² ・年
		根拠等:統計平均値と実績値から算出 C/S=0.383	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)	一次エネルギー(実績値)	268.0	MJ/m ² ・年
		根拠等:ガス利用なし	二次エネルギー(*)	27.5	kWh/m ² ・年
		共用部の評価	GHG排出量(*)	0.0	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		電気は再エネ由来の電力利用によりCO2排出係数は0kg-CO2/m ² ・年			
3.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	導入された対策項目数	3.0	項目
		根拠等:窓による自然換気 潜熱回収型給湯器 LED			
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	0.0	%
		根拠等:自然エネルギー利用なし			
26.0	30.0	合計			

2. 水					
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値
適合		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)	119.2	L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)			
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	取組数		項目
		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			
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	119.2	L/m ² ・年
		根拠等:水道仕様明細から算出			
7.0	10	合計			

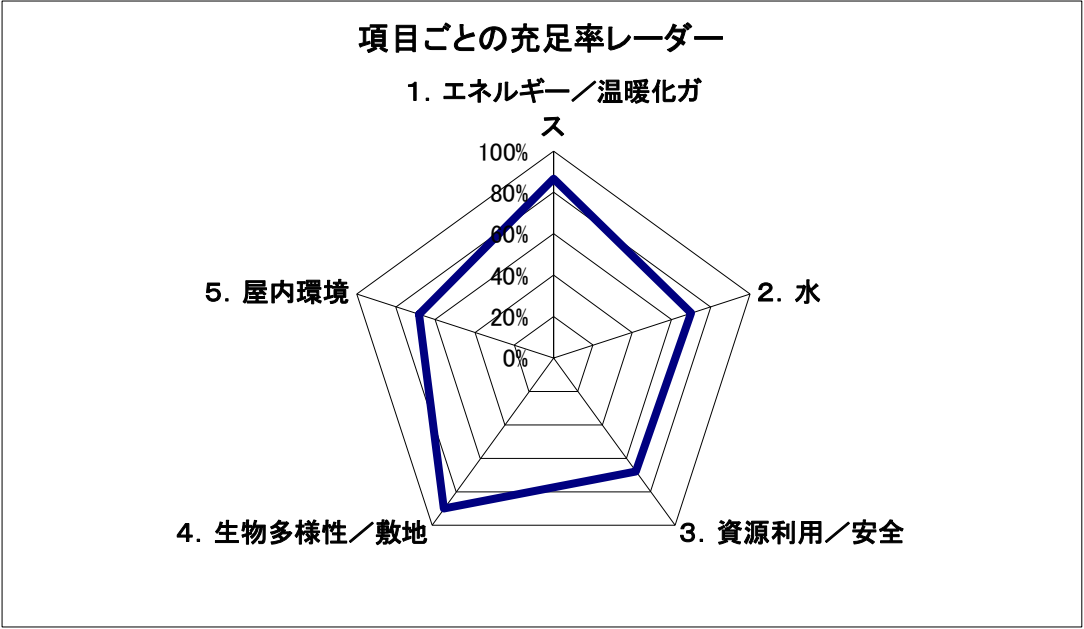
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値
適合		根拠等:新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等:新耐震基準への適合			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等:建築基準法に定められた耐震性を有する			
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料			
5.0		② 非構造材料			
3.0		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)	3	品目
	加点点1	根拠等:ゴムのストックスペース、回収BOX 教育	取組数	3	ポイント
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数十今後の想定耐用年数		年
		根拠等:劣化対策等級3	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
2.0	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／バリアフリー	更新年数の平均値	18	年
3.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	自給率向上の取組数	1	項目
		根拠等:受変電25年 ポンプ15年 空調15年			
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	維持管理に関する取組数	4	ポイント
		根拠等:通信の途絶対策			
2.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等:頻度設定 実施			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等:レベル2以上を満たさない			
13.6	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加点点	必須項目	指標		評価値
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	なし		
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数	3	ポイント
		根拠等:(4.2対象外の時は点数を倍)			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等:[対策不要は対象外]			
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:[両国駅 徒歩6分]			
3.0	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	3	種類
		根拠等:リスク:水害、液状化、地震動 対策:液状化、地震動			
18.0	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	なし		
		質問票への適合			
1.6	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			
		5.1.1.1 自然採光	開口率	27.3	%
		根拠等:Aタイプ Bタイプで面積按分して評価	星光利用設備	0	種類
1.0		5.1.1.2 星光利用設備			
		根拠等:星光利用設備なし			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等:レベル2を満たさない			
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2.4m			
2.0	2	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等:複層ガラス 外壁断熱 カーテンBOX			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等:LDIに空調標準設置			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等:化学汚染物質の発散を抑制した材料を使用している			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等:レベル2を満たさない			
2.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等:集合玄関機 ITV設備			
13.7	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)	根拠等	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					

プライムメゾン両国



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