

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	ブライムメゾン森下ウエスト	敷地面積	1,842 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都江東区新大橋一丁目3番11号	建築面積	1,260 m ²	評価の実施日	2025年5月15日
用途地域	商業地域 準工業地域	延床面積	7,062 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	地上9階	不動産評価員番号	ふ-0010111-26
竣工年月	2023年2月24日	構造	RC造	確認日	2025年5月15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									
79.2 /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:★★★★★		Ⅳ	78	★★★★★					
A ランク:★★★★		Ⅳ	66						
B+ランク:★★★		Ⅳ	60						
B ランク:★★		Ⅳ	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	加点点1	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)	435 MJ/m ² ・年
20.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	省エネ基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	434.7 MJ/m ² ・年
		根拠等	BEI=0.67	二次エネルギー(*)	44.5 kWh/m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価	GHG排出量(*)	20.4 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
		根拠等	ガス利用なし	一次エネルギー(実績値)	434.7 MJ/m ² ・年
0.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策	二次エネルギー(*)	44.5 kWh/m ² ・年
		根拠等	1.1をBEIで評価するため対象外	GHG排出量(*)	20.4 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	導入された対策項目数	0.0	項目
		根拠等	なし	利用率	0.0 %
27.0	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)	28.1 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	目標設定 モニタリング 運用管理体制の構築	評価しない	
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		取組数	2 項目
		根拠等	節水型便器 節湯器具	水使用量(実績値)	28.1 L/m ² ・年
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	水道明細から算出		
8.0	10	合計			

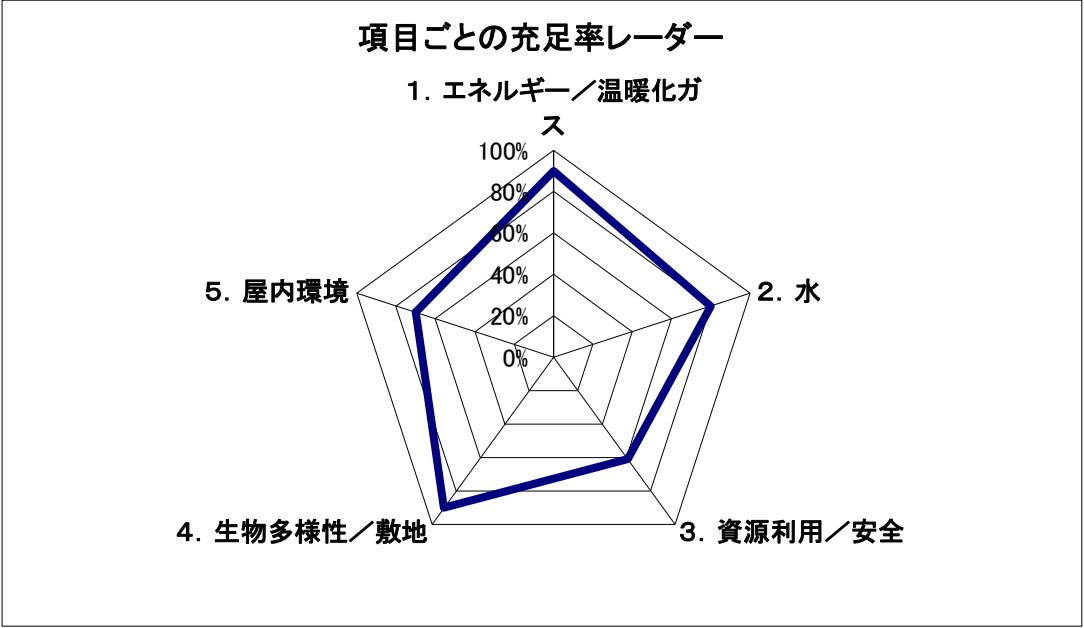
3. 資源利用／安全					
評価	最大加点点	必須項目	指標	評価値	
適合		根拠等	:新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	新耐震基準への適合		
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法が定める耐震性を有する		
		根拠等	免震・制震装置なし		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	なし	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目
5.0		② 非構造材料	路盤材 集成材 断熱材	取組数	2 ポイント
2.0		3.2.2 廃棄物処理抑制			
	加点点1	根拠等	ストックスペース 回収BOX		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	建築基準に定める劣化対策が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
3.2	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		
3.8		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	発電機30年 受変電25年 空調15年 ポンプ15年	更新年数の平均値	21 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	通信の途絶対策	維持管理に関する取組数	7 ポイント
3.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	頻度 役割 実施		
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		
12.2	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	
		根拠等	自ら導入していない		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上		②取組数による場合のポイント数	3 ポイント
		根拠等	生態空間 自生種 屋外ベンチ		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		なし	
		根拠等	対象外(2025/2/27検索)		
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	森下駅 徒歩4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		
3.0	5	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	
		根拠等	質問票への適合		
		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	18.2 %
		根拠等	西Aタイプと南Fタイプで按分	屋光利用設備	0 種類
1.0		5.1.1.2 屋光利用設備			
		根拠等	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2.61m		
		5.2 健康・快適			
2.0	2	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	冷暖房設備あり		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等	化学汚染物質の発生を抑制した建材を使用		
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 機械警備 常駐管理		
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)	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					

ブライムメゾン森下ウエスト



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