

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【集合住宅】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

建物概要						
建物名称	プライムアーバン新宿夏目坂タワーレジデンス	敷地面積	3,366	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区原町3-21-1	建築面積	1,884	m ²	評価の実施日	2024年7月26日
用途地域	商業地域(防火地域) 第一種住居地域(準防火地域)	延床面積	16,013	m ²	作成者	中村 美央
建物用途	共同住宅	階数	地上30階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000904-25
竣工年月	2008年2月20日	構造	RC造・一部S造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員		人	確認者	
		年間使用時間		時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
73.1	/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	(*)は参考値	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	実績値レベル4。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築。	一次エネルギー(目標値)	511 MJ/m ² ・年
15.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等	C/S=516.5/801=0.645 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.486として算出	一次エネルギー(計画値)	516.5 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)	52.9 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	25.7 kg-CO ₂ /m ² ・年
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価		
		根拠等	2023/4-2024/4実績値 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.486として算出	一次エネルギー(実績値)	516.5 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー(*)	52.9 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	25.7 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について取り組み	導入された対策項目数	1.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等	自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
23.0	30	合計			

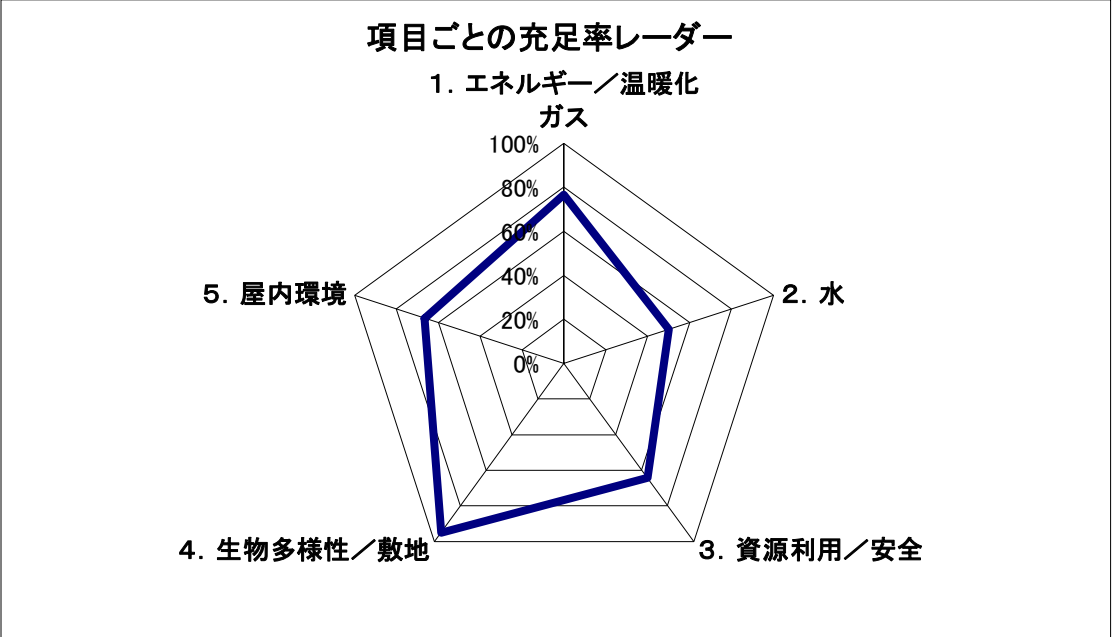
2. 水					
評価	最大加点		指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	60.6 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	取り組みなし	水使用量(計画値)	L/m ² ・年
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	2023/4-2024/3実績値	水使用量(実績値)	61.2 L/m ² ・年
5.0	10	合計			

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	2008年築、新耐震基準に適合	なし	
5.0	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		
5.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等	損傷制御設計が行われている		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	揺れを抑える装置を導入していない		
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		
		① 躯体材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造物材)	0 品目
		② 非構造物材	導入なし		
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	①,4)について取り組み		
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	品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
2.8	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			
4.4		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		更新年数の平均値	25 年
		根拠等	受変電30、非常用発電30、空調15、水槽30、ポンプ類20		
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	0 項目
		根拠等	取組みなし		
5.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等	①,2),3),4),5),6)について取り組み		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	基準を満たしていない		
12.8	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 自ら導入していない。なお、生態系被害防止外来種が1種類存するが、適切な管理を行っている。	なし	
		根拠等			
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	①,2),3)について取り組み		
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
0.0	0		要措置区域に該当しない	なし	
		根拠等			
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	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	都営大江戸線 牛込柳町駅から徒歩4分		
5.0		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	地震リスク:対策あり、水害:対策なし		
19.0	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	質問票による評価項目に合致している	なし	
		5.1 自然利用			
2.3	3	5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1.1 自然採光		開口率	33.0 %
2.0			開口率計算		
3.0		5.1.1.2 昼光利用設備		昼光利用設備	1 種類
		根拠等	ハイサイドライトあり		
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	LD及び寝室に各1ヶ所開口あり		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		天井高	2.4 m以上
		根拠等	天井高さ2.6m≧2.4m、窓あり		
		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	LD等に冷暖房装置を実装している		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等	F★★★★建材を採用している		
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	エントランスにセキュリティシステム設置、ITVカメラ監視導入		
13.3	20	合計			

プライムアーバン新宿夏目坂タワーレジデンス



環境性能の特徴

- ・維持管理評価項目の全てに取り組み
- ・在来種を含む豊富な樹種の導入
- ・地下鉄駅徒歩4分の交通利便性
- ・自然採光率が高く、LDの天井高2.6m以上で、良好な眺望・ゆとり
- ・冷暖房装置の実装、化学汚染物質対策等、良好な屋内環境

評価機関、評価員記名欄
認証機関記名欄

プライムアーバン新宿夏目坂タワーレジデンス