

CASBEE<sup>®</sup>-不動産

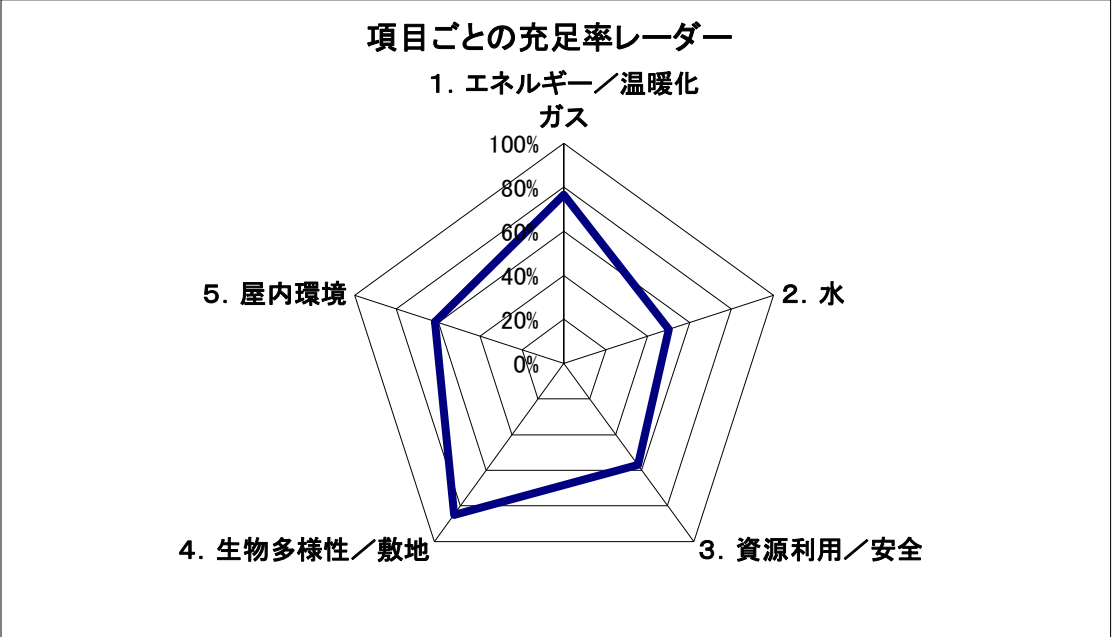
【集合住宅】

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                      | プライムメゾンタ陽ヶ丘         |                                        |                                         | 敷地面積                                                                          | 547       | m <sup>2</sup>             | 評価の段階                                               | 運用段階評価                                    |  |                              |
| 建設地                       | 大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番13 |                                        |                                         | 建築面積                                                                          | 228       | m <sup>2</sup>             | 評価の実施日                                              | 2024年8月1日                                 |  |                              |
| 用途地域                      | 第2種住居地域、中高層階住居専用地域  |                                        |                                         | 延床面積                                                                          | 2,554     | m <sup>2</sup>             | 作成者                                                 | 東 晃司                                      |  |                              |
| 建物用途                      | 共同住宅                |                                        |                                         | 階数                                                                            | 地上14階     |                            | 不動産評価員番号                                            | ふ-001011-26                               |  |                              |
| 竣工年月                      | 2007年2月16日          |                                        |                                         | 構造                                                                            | 鉄筋コンクリート造 |                            | 確認日                                                 | 2024年8月1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                      |                     |                                        |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 68.7 /100 合計<br>(得点 / 満点) |                     |                                        |                                         | <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> |           |                            | S ランク:★★★★★<br>A ランク:★★★★<br>B+ランク:★★★★<br>B ランク:★★ |                                           |  | ≧ 78<br>≧ 66<br>≧ 60<br>≧ 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                        | 最大加点点               | 必須項目                                   |                                         |                                                                               |           | 指標                         |                                                     | 評価値                                       |  |                              |
| 適合                        |                     | :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)               |                                                     | 309 MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |  |                              |
|                           |                     | 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      |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 15.0                      | 20                  | 1.1 使用・排出原単位(計算値)                      |                                         |                                                                               |           | 一次エネルギー(計画値)               |                                                     | 308.9 MJ/m <sup>2</sup> ・年                |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 実績値と統計平均値から算出<br>C/S=0.592              |                                                                               |           | 二次エネルギー(*)                 |                                                     | 31.7 kWh/m <sup>2</sup> ・年                |  |                              |
|                           |                     |                                        |                                         |                                                                               |           | CO <sub>2</sub> 排出量(*)     |                                                     | 0.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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                                    | 電気明細から算出                                |                                                                               |           | 一次エネルギー(実績値)               |                                                     | 308.9 MJ/m <sup>2</sup> ・年                |  |                              |
|                           |                     |                                        |                                         |                                                                               |           | 二次エネルギー(*)                 |                                                     | 31.7 kWh/m <sup>2</sup> ・年                |  |                              |
|                           |                     |                                        |                                         |                                                                               |           | CO <sub>2</sub> 排出量(*)     |                                                     | 0.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・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                                    | 自然換気                                    |                                                                               |           | 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                            |                                         |                                                                               |           | 利用率                        |                                                     | 0.0 %                                     |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 自然エネルギーの利用なし                            |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 23.0                      | 30                  | 合計                                     |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 2. 水                      |                     |                                        |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 評価                        | 最大加点点               | 必須項目                                   |                                         |                                                                               |           | 指標                         |                                                     | 評価値                                       |  |                              |
| 適合                        |                     | :目標設定、モニタリング、運用管理体制                    |                                         |                                                                               |           | 水使用量(目標値)                  |                                                     | 112.4 L/m <sup>2</sup> ・年                 |  |                              |
|                           |                     | 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                |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           | 0                   | 2.1 水使用量(計算値)                          |                                         |                                                                               |           | 評価しない                      |                                                     |                                           |  |                              |
| 2.0                       | 5                   | 2.2 水使用量(仕様評価)                         |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 泡沫水栓                                    |                                                                               |           | 水使用量(計画値)                  |                                                     | - L/m <sup>2</sup> ・年                     |  |                              |
| 3.0                       | 5                   | 2.3 水使用量(実績値)                          |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 水道明細から算出                                |                                                                               |           | 水使用量(実績値)                  |                                                     | 112.4 L/m <sup>2</sup> ・年                 |  |                              |
| 5.0                       | 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                        |                     | :新耐震基準への適合またはIs値、If値                   |                                         |                                                                               |           | なし                         |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 新耐震基準への適合                               |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 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を有する                      |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 3.0                       |                     | 3.1.2 免震・制震・制振性能                       |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 免震装置なし                                  |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 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                             |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | ① 躯体材料                                 | なし                                      |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 4.0                       |                     | ② 非構造材料                                | ビニル床材 断熱材                               |                                                                               |           | リサイクル材品目数(非構造材)            |                                                     | 2 品目                                      |  |                              |
| 2.0                       |                     | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                        |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 廃棄物ストックスペース 廃棄物関連の教育                    |                                                                               |           | 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             |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 等級1相当                                   |                                                                               |           | 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 |                                                     |                                           |  |                              |
| 2.6                       | 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 |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 3.7                       |                     | 3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔                    |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 空調機15年 消防用水槽25年 給水ポンプ20年                |                                                                               |           | 更新年数の平均値                   |                                                     | 20 年                                      |  |                              |
| 2.0                       |                     | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 複数通信設備の導入                               |                                                                               |           | 自給率向上の取組数                  |                                                     | 1 項目                                      |  |                              |
| 4.0                       |                     | 3.4.3 維持管理                             |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 1 2 4 6                                 |                                                                               |           | 維持管理に関する取組数                |                                                     | 9 ポイント                                    |  |                              |
| 1.0                       |                     | 3.4.4 バリアフリー対策                         |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | レベル2を満たさない                              |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 11.4                      | 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                        |                     | :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                                    | その他総合対策外来種であるヒメツルソバが植栽されているが適切に管理を行っている |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 8.0                       | 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            |                                                     | 2 ポイント                                    |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 生態空間の創出 自生種の植栽                          |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 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                       |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 四天王寺夕陽丘駅徒歩3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                      |                                                     |                                           |  |                              |
| 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                                    | リスク有:液状化 地震動 対策有:液状化 地震動                |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 17.0                      | 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                        |                     | :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                               |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 2.3                       | 3                   | 5.1.1 屋光利用                             |                                         |                                                                               |           | 5.1.1の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3  |                                                     |                                           |  |                              |
| 3.0                       |                     | 5.1.1.1 自然採光                           |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | TYPEA・Bで面積按分                            |                                                                               |           | 開口率                        |                                                     | 49.1 %                                    |  |                              |
| 1.0                       |                     | 5.1.1.2 屋光利用設備                         |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 屋光利用設備なし                                |                                                                               |           | 屋光利用設備                     |                                                     | 0 種類                                      |  |                              |
| 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2.5m                                 |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 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                              |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 1.0                       | 2                   | 5.2.2 主要な居室の冷房・暖房                      |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 床暖房のみ標準設置                               |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 2.0                       | 2                   | 5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気                    |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 化学汚染物質を抑制する内装材を使用                       |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 1.0                       | 2                   | 5.2.4 騒音・遮音                            |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | LL-45                                   |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 2.0                       | 3                   | 5.3 防犯対策                               |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
|                           |                     | 根拠等                                    | 集合玄関機 ITV設備                             |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |
| 12.3                      | 20                  | 合計                                     |                                         |                                                                               |           |                            |                                                     |                                           |  |                              |

プライムメゾンタ陽ヶ丘



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
- ・公共交通機関に近接しておりアクセス良好
- ・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

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

プライムメゾンタ陽ヶ丘