

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 2024年版

v1.0

| 建物概要         |                  |        |                      |          |             |
|--------------|------------------|--------|----------------------|----------|-------------|
| 建物名称         | ブライムメゾン蔵前        | 敷地面積   | 474 m <sup>2</sup>   | 評価の段階    | 運用段階評価      |
| 建設地          | 東京都台東区蔵前4丁目18-18 | 建築面積   | 247 m <sup>2</sup>   | 評価の実施日   | 2025年6月25日  |
| 用途地域         | 商業地域、防火地域        | 延床面積   | 2,973 m <sup>2</sup> | 作成者      | 高岸 佑季       |
| 建物用途         | 共同住宅             | 階数     | 地下1階、地上14階           | 不動産評価員番号 | ふ-001427-28 |
| 竣工年月         | 2018年12月6日       | 構造     | RC造                  | 確認日      | 2025年6月25日  |
| 直近の大規模改修実施年月 |                  | 平均居住人員 | 人                    | 確認者      | 東 晃司        |
|              |                  | 年間使用時間 | 時間/年                 | 不動産評価員番号 | ふ-001011-26 |

| 評価結果                |  |    |    |                     |  |  |  |          |  |
|---------------------|--|----|----|---------------------|--|--|--|----------|--|
| 79.9 /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 | <div>★★★★★★★★</div> |  |  |  |          |  |
| 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                                          | 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) | 362 MJ/m <sup>2</sup> ・年                    |
|                | 加点点1    |                   | 省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング実施、運用管理体制構築         |              |                                             |
| 20.0           | 20 / 15 | 1.1 使用・排出原単位(計算値) | BEI=0.77                                    | 一次エネルギー(計画値) | 362.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |         | 根拠等               | 再エネ電力の契約によりCO2排出量は0kg-CO2/m <sup>2</sup> ・年 | 二次エネルギー(*)   | 37.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |         |                   | ガス利用無し                                      | GHG排出量(*)    | 0.0 kg-CO <sub>2eq</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                                      | 一次エネルギー(実績値) | 362.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |         | 根拠等               | 実績値から算出                                     | 二次エネルギー(*)   | 37.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年                  |
|                |         |                   |                                             | GHG排出量(*)    | 0.0 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年 |
|                | - / 5   | 1.3 省エネルギー(仕様評価)  | 専有部の省エネ対策                                   | 導入された対策項目数   | 項目                                          |
|                |         | 根拠等               | 1-1をBEIにて評価のため本項目は評価対象外                     |              |                                             |
| 3.0            | 5       | 1.4 自然エネルギー(間接利用) | 利用率                                         | 0.0          | %                                           |
|                |         | 根拠等               | 導入無                                         |              |                                             |
| 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) | 49.0 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      | 0     |                | 目標設定、モニタリング実施、運用管理体制の構築 |           |                          |
| 4.0  | 5     | 2.1 水使用量(計算値)  | 評価しない                   |           |                          |
|      |       | 2.2 水使用量(仕様評価) |                         |           |                          |
|      |       | 根拠等            | ①節水型水栓 ②節水型便器 ③節湯器具     | 取組数       | 3 項目                     |
| 4.0  | 5     | 2.3 水使用量(実績値)  |                         | 水使用量(実績値) | 49.0 L/m <sup>2</sup> ・年 |
|      |       | 根拠等            | 実績値から算出                 |           |                          |
| 8.0  | 10    | 合計             |                         |           |                          |

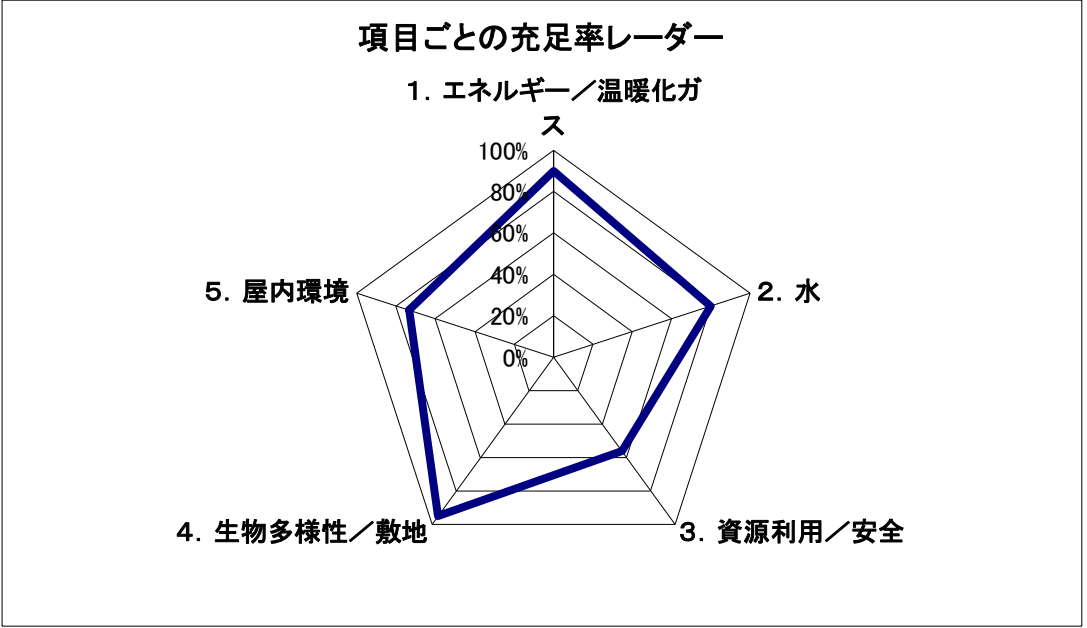
| 3. 資源利用／安全 |       |                                        |                       |                            |        |
|------------|-------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------------|--------|
| 評価         | 最大加点点 | 必須項目                                   | 指標                    | 評価値                        |        |
| 適合         |       | 根拠等                                    | 新耐震基準への適合またはIs値       | 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を有する    |                            |        |
| 3.0        |       | 3.1.2 免震・制震・制振性能                       |                       |                            |        |
|            |       | 根拠等                                    | 導入無                   |                            |        |
| 2.5        | 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           |                            |        |
|            |       | ① 躯体材料                                 | 導入無                   | リサイクル材品目数(非構造材)            | 1 品目   |
| 3.0        |       | ② 非構造材料                                | タイルカーペット              |                            |        |
| 3.0        |       | 3.2.2 廃棄物処理負荷抑制                        |                       | 取組数                        | 2 ポイント |
| 2.0        |       | 根拠等                                    | ①ストックスペース ②分別回収容器     |                            |        |
|            | 加点点1  | 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      |
| 3.0        | 5     | 根拠等                                    | 建築基準法に定める対策を講ずる       | 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 |        |
| 2.8        |       | 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                   | 15 年   |
| 3.0        |       | 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                                    | 空調機15年 排水ポンプ15年       | 維持管理に関する取組数                | 4 ポイント |
| 2.0        |       | 3.4.2 設備(電力等)の自給率向上                    |                       |                            |        |
|            |       | 根拠等                                    | ③通信途絶対策               |                            |        |
| 2.0        |       | 3.4.3 維持管理                             | 根拠等                   | ①頻度 ⑤実施                    |        |
| 4.0        |       | 3.4.4 バリアフリー対策                         |                       |                            |        |
|            |       | 根拠等                                    | 移動等円滑化基準の最低限レベルを満たす   |                            |        |
| 11.3       | 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 |                 |        |
|             |       |                           | 自ら導入していない                       | なし              |        |
| 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                       | ②生態空間創出③自然植生配慮⑤生物資源管理           |                 |        |
| 0.0         | 0     | 4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生    |                                 |                 |        |
|             |       | 根拠等                       | 該当しない                           | 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          |                                 | 鉄道駅またはバス停からの距離  | 3 分圏内  |
|             |       | 根拠等                       | 蔵前駅から徒歩3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                           |                 |        |
| 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:①水害④地震動<br>対策有:④地震動        |                 |        |
| 19.0        | 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                   |        |         |
|         |       | 5.1 自然利用            |                           |        |         |
| 1.7     | 3     | 5.1.1 屋光利用          | 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 |        |         |
| 2.0     |       | 5.1.1.1 自然採光        |                           | 開口率    | 33.0 %  |
|         |       | 根拠等                 | Cタイプ、Aタイプ(多い順の2パターン)で計算   |        |         |
| 1.0     |       | 5.1.1.2 屋光利用設備      |                           | 屋光利用設備 | 種類      |
|         |       | 根拠等                 | 導入無                       |        |         |
| 1.0     | 3     | 5.1.2 通風・排熱         |                           |        |         |
|         |       | 根拠等                 | 自然換気開口                    |        |         |
| 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以上                 |        |         |
|         |       | 5.2 健康・快適           |                           |        |         |
| 2.0     | 2     | 5.2.1 暑さ・寒さ         |                           |        |         |
|         |       | 根拠等                 | 外壁断熱、日射遮蔽装置、複層ガラス全ての設置    |        |         |
| 2.0     | 2     | 5.2.2 主要な居室の冷房・暖房   |                           |        |         |
|         |       | 根拠等                 | LD等へ冷暖房装置実装               |        |         |
| 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を用いている        |        |         |
| 1.0     | 2     | 5.2.4 騒音・遮音         |                           |        |         |
|         |       | 根拠等                 | レベル2を満たさない                |        |         |
| 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・機械警備    |        |         |
| 14.7    | 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) | 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          |           |     |          |    |  |

ブライムメゾン蔵前



**環境性能の特徴**

- ・自生種を捕獲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
- ・節水型便器の導入など節水への積極的な取組が実施されている
- ・BEI値が低く、設備・躯体の省エネ設計が確認できる