

CASBEE[®]-不動産【集合住宅】

■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

評価結果

建物概要					
建物名称	ブライムメゾン早稲田	敷地面積	359 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都新宿区早稲田鶴巻町544番地11	建築面積	219 m ²	評価の実施日	2024年8月26日
用途地域	商業地域	延床面積	2,220 m ²	作成者	東 晃司
建物用途	共同住宅	階数	地下1階 地上13階	不動産評価員番号	ふ-001011-26
竣工年月	2012年11月27日	構造	鉄筋コンクリート造	確認日	2024年8月26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					
78.4	/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	省エネルギー基準への適合、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(目標値)	245 MJ/m ² ・年
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)	244.7 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=0.377	二次エネルギー(*)	25.1 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	0.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	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)	244.7 MJ/m ² ・年
		根拠等	244.7 MJ/m ² ・年	二次エネルギー(*)	25.1 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	0.0 kg-CO ₂ /m ² ・年
2.0	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	2.0 項目
		根拠等	3)自然換気、5)潜熱回収型ガス湯沸器		
3.0	5	1.4 自然エネルギー		利用率	0.0 %
		根拠等	なし		
25.0	30	合計			

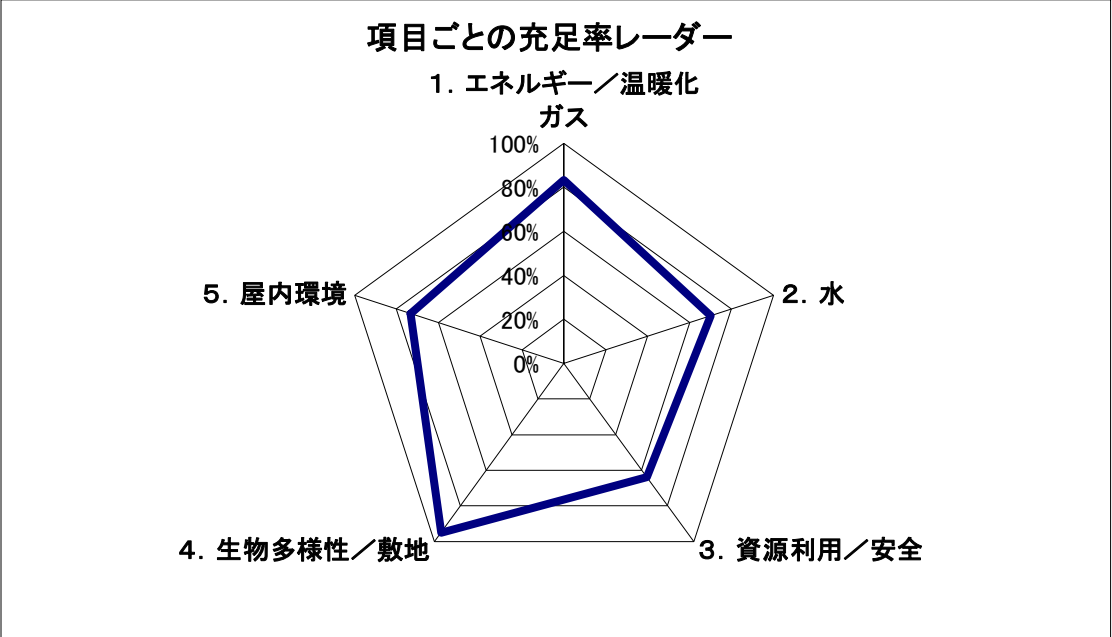
2. 水					
評価	最大加点		指標		評価値
適合		必須項目	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)	36.9 L/m ² ・年
	0	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
2.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)		水使用量(計画値)	- L/m ² ・年
		根拠等	2)節水型便器		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	36.9 L/m ² ・年
		根拠等	水道明細から算出		
7.0	10	合計			

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	新耐震基準への適合	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		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	なし		
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		
		① 躯体材料	なし	リサイクル材品目数(非構造材)	4 品目
		② 非構造材料	再生クラッシャーラン、植生ブロック、塩ビシート、断熱材		
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		取組数	3 ポイント
		根拠等	1)多種分別回収スペース、2)回収ボックス、6)教育		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	等級1相当	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
		根拠等	等級1相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
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			
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	空調機15年、ポンプ類15年	更新年数の平均値	15 年
		根拠等	空調機15年、ポンプ類15年		
		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	3)通信途絶対策		
		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	10 ポイント
		根拠等	1)頻度、2)役割、4)点検記録、5)実施記録 6)共有		
		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	建築物移動等円滑化基準に適合		
12.7	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		
		根拠等	自ら導入していない	なし	
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	生態空間の創出 自生種の植栽 灌水機の導入	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
[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	根拠等	該当しない	なし	
[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			
		根拠等	バス停(都立新宿山吹高校前) 徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
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		
		4.4 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:水害 地震動 対策有:地震		
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	質問票への適合	なし	
		5.1 自然利用			
1.6	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			
		根拠等	Aタイプ、BRタイプ 按分結果 29.7%	開口率	29.7 %
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備		昼光利用設備	0 種類
		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			
		根拠等	Aタイプ、BRタイプ 窓有り 天井高2.4m	天井高	2.4 m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、カーテンレール、複層ガラスを全て設置		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等	冷暖房設備有り		
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
		根拠等	化学汚染物質を抑える建材を使用		
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設備有り、日中常駐監視、24時間遠隔監視		
14.6	20	合計			

ブライムメゾン早稲田



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 ・潜熱回収型給湯器の採用など省エネへの積極的な取組が実施されている ・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

プライムメゾン早稲田