

建物概要						
建物名称	ザ・パークハビオ上北沢	敷地面積	906	m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都杉並区下高井戸一丁目41-7	建築面積	365	m <sup>2</sup>	評価の実施日	2025年12月9日
用途地域	近隣商業地域	延床面積	34,398	m <sup>2</sup>	作成者	山田 映央
建物用途	共同住宅	階数			不動産評価員番号	3-000944-29
竣工年月	2023年8月	構造	地上14階		確認日	2025年12月10日
直近の大規模改修実施年月	なし	RC造			確認者	宮木 聡
		平均居住人員	90	人	不動産評価員番号	3-000804-26
		年間使用時間	8,760	時間/年		

評価結果

80.0 / 100

合計

(得点 / 満点)

S ランク:★★★★★

A ランク:★★★★★

B+ランク:★★★★

B ランク:★★★

78

66

60

50

ポイントは小数点第1位までの表示とする

ホールライフカーボンの評価

評価しない

取組項目数: A1-A5

B6-B6

B1,B3-B5

C1-C4

1. エネルギー／温暖化ガス			
評価	最大加点	指標	評価値
適合	必須項目	指標 (*は参考値)	
加点 1	根拠等	一次エネルギー(目標値)	271.1 MJ/m <sup>2</sup> ・年
15.0	20 / 15	一次エネルギー(計画値)	273.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年
1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等	二次エネルギー(*)	28.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年
	C/S=0.342(共用部)	GHG排出量(*)	12.4 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価
	根拠等	一次エネルギー(実績値)	273.8 MJ/m <sup>2</sup> ・年
	共用部での評価	二次エネルギー(*)	28.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年
		GHG排出量(*)	12.4 kg-CO <sub>2eq</sub> /m <sup>2</sup> ・年
4.0	- / 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	導入された対策項目数	4.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	
	根拠等	利用率	%
27.0	30.0	合計	

2. 水		評価		最大加点	指標	評価値
必須項目		目標設定、モニタリング、運用管理体制			指標	評価値
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制を構築しモニタリング実施			水使用量(目標値)	84.1 L/m <sup>2</sup> ・年
0		2.1 水使用量(計算値)			評価しない	
5.0		2.2 水使用量(仕様評価)				
4.0		2.3 水使用量(実績値)			取組数	4 項目
5		根拠等 1)、2)、3)、6)について取り組み				
9.0		2.3 水使用量(実績値)			水使用量(実績値)	84.9 L/m <sup>2</sup> ・年
10		根拠等 共用部での評価				
合計						

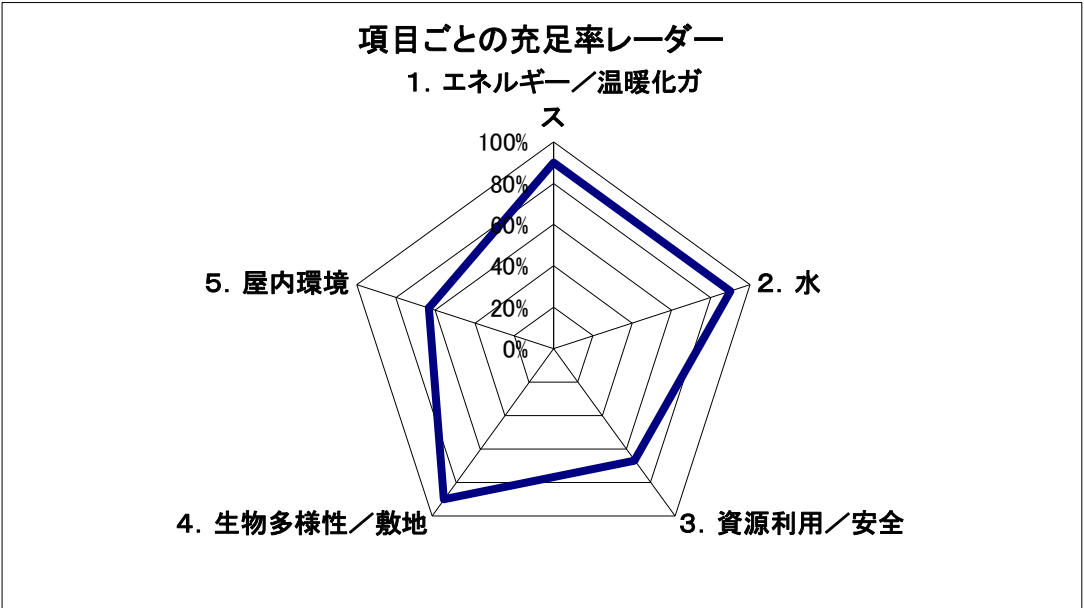
3. 資源利用／安全		指標		評価値
評価	最大加算	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目 : 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 新耐震基準に適合(2023年8月竣工)	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性 根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 揺れを抑える装置を導入していない		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
1.0		① 躯体材料 該当なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
4.0		② 非構造材料 該当なし		
	加算 1	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		
4.0	5	根拠等 ①)、2)、3)、6)について取り組み	取組数	4 ポイント
3.3	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
4.5		根拠等 耐用年数65年	経過年数＋今後の想定耐用年数	65 年
		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		
		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
1.0		根拠等 電力引込み30、発電機30、空調機25、ポンプ類17.5	更新年数の平均値	26 年
5.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 該当なし	自給率向上の取組数	項目
3.0		3.4.3 維持管理 根拠等 ①)、2)、3)、4)、5)、6)について取り組み	維持管理に関する取組数	13 ポイント
		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チェックリスト		
13.4	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	
		8.0	10	4.1 生物多様性の向上	
[4.2対象外の時は点数を倍]		0.0	0	根拠等 ①、③について取り組み	②取組表による場合のポイント数 2 ポイント
[対策不要は対象外]		5.0	5	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	
		5.0		根拠等 要措置区域に該当せず	なし
		5.0		4.3 公共交通機関の接近性	
				4.3.1 公共交通機関の接近性	
				根拠等 京王線「上北沢駅」徒歩3分	鉄道駅またはバス停からの距離 3 分圏内
		5.0	5	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	
				根拠等 地震リスクおよび対策あり。	リスクの合計数 1 種類
		18.0	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		なし	
		根拠等	衛生管理に関する質問票			
		5.1 自然利用				
1.6	3	5.1.1 星光利用	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				
		根拠等	25%≦[開口率]<35%		開口率	28.2 %
1.0		5.1.1.2 星光利用設備				
		根拠等	該当なし		星光利用設備	種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱				
		根拠等	LD及び寝室に自然換気開口がある			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり				
		根拠等	天井高2.5m以上、窓あり		天井高	2.5 m以上
		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(寝室)に冷暖房装置を設置			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気				
		根拠等	F☆☆☆☆を採用			
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	集合玄関機、監視カメラ設備の設置			
12.7	20	合計				

6. ホールライフカーボンの評価【任意】						
評価	最大(加点なし)			指標		評価値
	5	根拠等		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



**環境性能の特徴**

省エネに関する仕様については、自然換気が可能および、標準装備でLED照明が採用されている。

水に関する仕様については、節水タイプの機器導入等がされている。

京王線「上北沢駅」徒歩3分。

自然採光や自然換気を有効に利用している。