

建物概要							
建物名称	コンフォリア下北沢	敷地面積	1,706	m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	東京都世田谷区羽根木1-9-14	建築面積	1,007	m ²	評価の実施日	2025年4月18日	
用途地域	準住居地域(防火地域)	延床面積	5,339	m ²	作成者	成田 まゆみ	
建物用途	共同住宅	階数	地上11階 地下1階		不動産評価員番号	ふー000924-26	
竣工年月	2005年2月21日	構造	RC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

74.8

/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:★★★★★ ≧ 78

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

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 (※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	
加点 1	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)
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	535 MJ/m ² ・年
	根拠等	C/S=540.1/801.0=0.674 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0.457として算出	一次エネルギー(計画値) 二次エネルギー(※) GHG排出量(※)
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	540.1 MJ/m ² ・年 55.3 kWh/m ² ・年 25.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
	根拠等	2024/2-2025/1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0.457として算出	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(※) GHG排出量(※)
3.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	540.1 MJ/m ² ・年 55.3 kWh/m ² ・年 25.3 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
	根拠等	専有部の省エネ対策 ③⑥⑧について取り組み	導入された対策項目数
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	3.0 項目
	根拠等	自然エネルギーなし	
25.0	30.0	合計	0.0 %
		利用率	

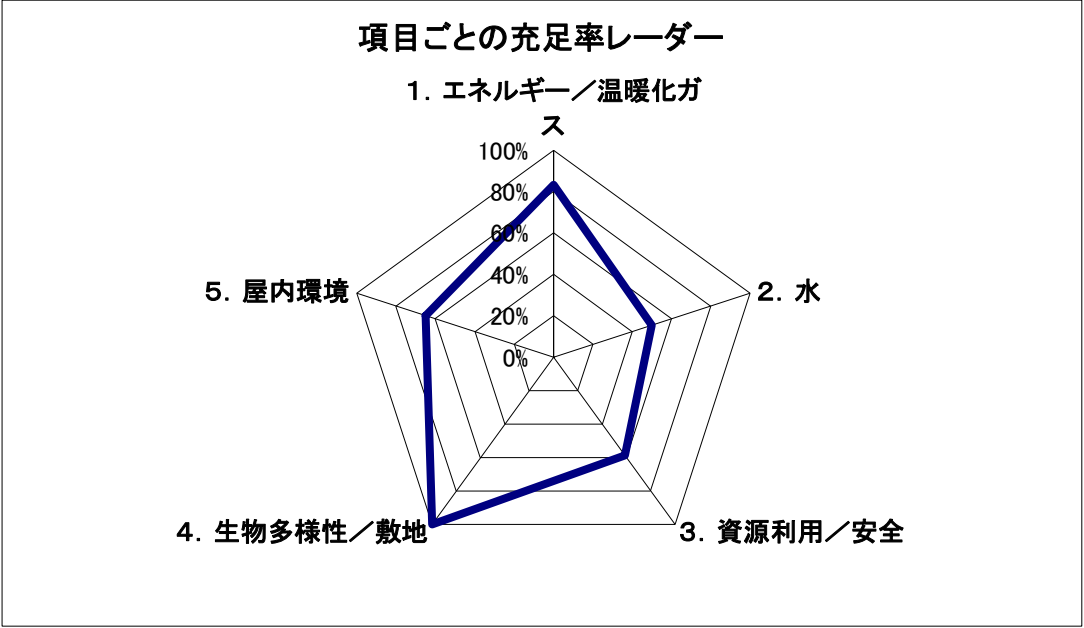
2. 水		評価		最大加点	必須項目	指標	評価値
適合					目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		0			根拠等 目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	276.1 L/m ² ・年
3.0		5			2.1 水使用量(計算値)	評価しない	
					2.2 水使用量(仕様評価)		
					根拠等 ①⑥について取り組み	取組数	2 項目
2.0		5			2.3 水使用量(実績値)		
					根拠等 2024/2-2025/1実績値	水使用量(実績値)	276.1 L/m ² ・年
5.0		10			合計		

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 2005年築・新耐震基準に適合	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 建築基準法に準拠		
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		
2.5	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	
3.0		① 躯体材料	導入なし	
1.0		② 非構造材料	導入なし	
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		
	加算 1	根拠等 1)2)6)について取り組み	取組数	3 ポイント
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		
		根拠等 品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	経過年数＋今後の想定耐用年数	
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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		
		根拠等 受変電30、空調15、ポンプ類20	更新年数の平均値	22 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等 取組みなし	自給率向上の取組数	0 項目
5.0		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
3.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 バリアフリー新法の建物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている		
11.8	20	合計		

4. 生物多様性／敷地		評価	最大加点	指標	評価値
適合				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。	
10.0		10		4.1 生物多様性の向上	
(4.2対象外の時は点数を倍)				根拠等 ①②③について取り組み	②取組による場合のポイント数
0.0		0		4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	3 ポイント
[対策不要は対象外]				根拠等 要措置区域に該当しない	
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 京王井の頭線 新代田駅から徒歩6分	鉄道駅またはバス停からの距離
				4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	8 分圏内
				4.4 自然災害リスク対策	
5.0		5		根拠等 地震リスク：対策あり	リスクの合計数
20.0		20		合計	1 種類

5. 屋内環境		評価	最大加点	指標	評価値
必須項目		適合		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					
1.0	3	5.1.1 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1.1 自然採光			
根拠等		開口率計算		開口率	23.9 %
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	0 種類
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			
根拠等		天井高さ2.5m、窓あり		天井高	2.4 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			
3.0	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、ITカメラ監視導入。日中:常駐監視、夜間:セキュリティ会社に警報配信あり。			
13.0	20	合計			

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]					
評価	最大(加点数)		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



環境性能の特徴

- ・在来種を含む多様な植栽で、生物多様性に配慮
- ・公共交通機関への接近性に優れ、利便性が高い
- ・自然災害リスクの低い立地で、かつ適切な対策がとられている。
- ・全住戸のLD等に冷暖房完備/化学物質を含まない建材の採用/防犯対策等、健康快適性に関する取組を実施