

建物概要						
建物名称	ZESTY駒沢大学Ⅱ	敷地面積	494	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都目黒区	建築面積	296	m ²	評価の実施日	2025年6月2日
用途地域	第一種中高層住居専用・第一種低層住居専用地域、準防火地域	延床面積	1,054	m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数			不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2006年2月21日	構造			確認日	2025年6月9日
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	48	人	確認者	福士 明子
		年間使用時間	8,760	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001189-27

評価結果				ホールライフカーボンの評価		評価しない	
61.3	/100	合計					
(得点 / 満点)							
S ランク: ★★★★★	Ⅲ	78	★★★★★				
A ランク: ★★★★★	Ⅳ	66					
B+ランク: ★★★	Ⅴ	60					
B ランク: ★★	Ⅵ	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			指標（※は参考値）	評価値
評価	最大加点			
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	実績値より省エネ基準への適合、年間実績を把握、ベンチマーク比較実施、次年度省エネ目標設定	一次エネルギー（目標値）
5.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位（計算値）		552.7 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より	一次エネルギー（計画値）
				558.3 MJ/m ² ・年
				二次エネルギー（*）
				57.2 kWh/m ² ・年
				GHG排出量（*）
				24.5 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位（実績値）	共用部の評価	
		根拠等	エネルギー消費量実績値一覧参照	一次エネルギー（実績値）
			二次エネルギー＝一次エネルギー／9.76	558.3 MJ/m ² ・年
			GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh（電気）	二次エネルギー（*）
				57.2 kWh/m ² ・年
				GHG排出量（*）
				24.5 kg-CO _{2eq} /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	
		根拠等	3) 6)	導入された対策項目数
				2.0 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー（間接利用）		
		根拠等	導入していない	利用率
				%
13.0	30.0	合計		

2. 水				指標	評価値
評価	最大加点				
適合		必須項目	目標設定、モニタリング、運用管理体制		
	0	根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(目標値)	57.8 L/m ² ・年
1.0	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	特になし	取組数	項目
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	水使用量実績値一覧参照	水使用量(実績値)	58.3 L/m ² ・年
5.0	10	合計			

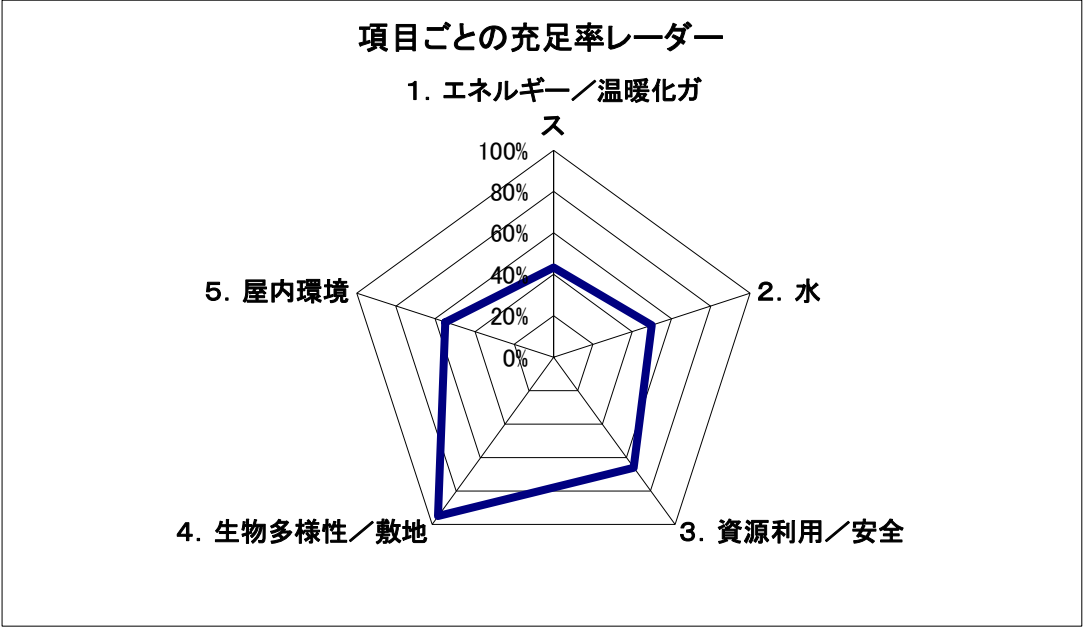
3. 資源利用／安全		指標		評価値
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目 : 新耐震基準への適合またはIs値、If値 根拠等 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 導入していない		
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料 用いていない		
3.0		② 非構造材料 リサイクル資材を用いている	リサイクル材目数(非構造材)	1 品目
5.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等 ①、②、③、⑤、⑥	取組数	5 ポイント
	加点 1	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等 建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数＋今後の想定耐用年数	
3.0	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 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 計算式参照	3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4 の平均	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 特になし	更新年数の平均値	18 年
5.0		3.4.3 維持管理 根拠等 ①～⑥	自給率向上の取組数	
3.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 バリアフリー法の建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている	維持管理に関する取組数	13 ポイント
13.3	20	合計		

4. 生物多様性／敷地		指標	評価値
評価 適合	最大加点	必須項目 特定・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない	
10.0	10	根拠等 特定・未判定外来生物、生態系被害防止外来種を使用していない	なし
4.2対象外の場合は点数を倍		根拠等 ①、③、⑤	②取組表による場合のポイント数 3 ポイント
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 ④土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし
対策不要は対象外		4.3 公共交通機関の接近性 根拠等 ⑥駒沢大学駅 徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離 8 分圏内
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等 ⑦駒沢大学駅 徒歩5分	
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	
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等 ⑧リスクの合計数は2種あり、1種については有効な防災対策を実施している	リスクの合計数 2 種類
19.0	20	合計	

5. 屋内環境			指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	評価項目	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	
		根拠等	質問票への適合	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	レベル2を満たさない	開口率
1.0		5.1.1.2 星光利用設備		
		根拠等	星光利用設備がない	星光利用設備
1.0	3	5.1.2 通風・排熱		
		根拠等	レベル2を満たさない	
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		
		根拠等	レベル2を満たさない	天井高
				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	居室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	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	
2.0	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の設置、かつITVカメラ監視	
11.0	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

- ・新耐震基準を満たしている。
- ・廃棄物の減容化に取り組んでいる。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩5分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。