

建物概要			
建物名称	ZESTY幡ヶ谷	敷地面積	434 m ²
建設地	東京都渋谷区	建築面積	244 m ²
用途地域	第一種住居地域、準防火地域	延床面積	976 m ²
建物用途	共同住宅	階数	地上4F
竣工年月	2007年2月22日	構造	RC造
直近の大規模改修実施年月	—	平均居住人員	31 人
		年間使用時間	8,760 時間/年

評価の段階		運用段階評価	
評価の実施日	2025年7月1日	作成者	福士 明子
不動産評価員番号	ふ-001189-27	確認日	2025年7月7日
		確認者	福士 明子
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			
73.0	/100	合計					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		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	必須項目	指標	評価値
適合	加点 1	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)	292 MJ/m ² ・年
15.0	20 / 15	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 実績値より	一次エネルギー(計画値)	294.9 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	30.2 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	13.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・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 エネルギー消費量実績値一覧参照 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76 GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)	一次エネルギー(実績値)	294.9 MJ/m ² ・年
			二次エネルギー(*)	30.2 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	13.0 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
1.0	- / 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)	導入された対策項目数	1.0 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	%
24.0	30.0	合計		

2. 水		評価		最大加算	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			
	0	2.1 水使用量(計算値)	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)	40.7 L/m ² ・年
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない			
		2.3 水使用量(実績値)	根拠等 ①、③		取組数	2 項目
4.0	5		根拠等 水使用量実績値一覧参照		水使用量(実績値)	41.2 L/m ² ・年
7.0	10	合計				

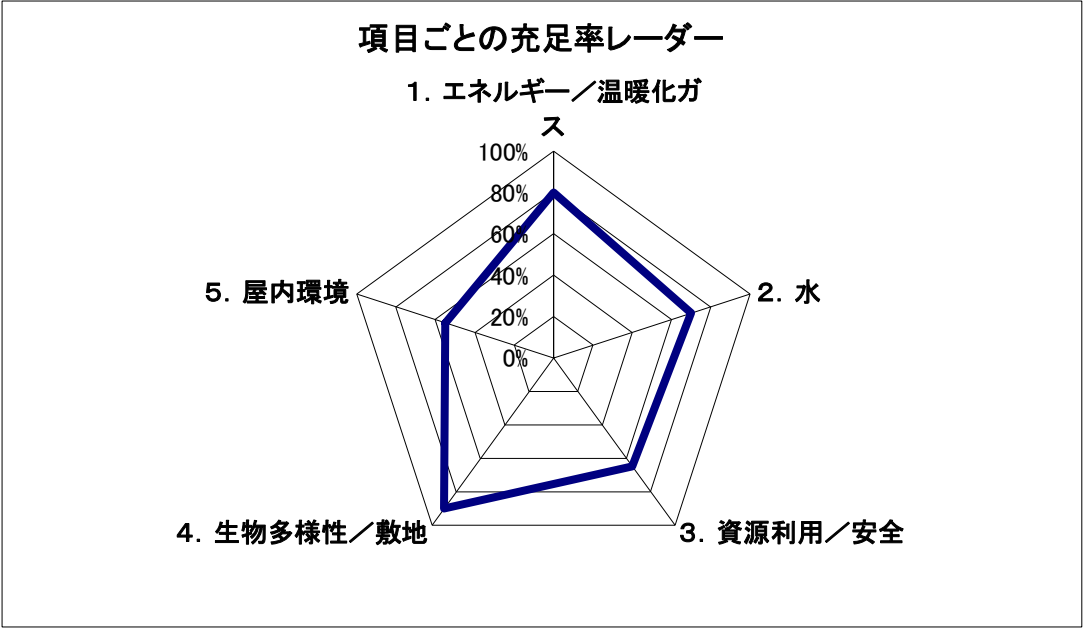
3. 資源利用／安全		指標		評価値
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		根拠等 新耐震基準への適合またはIs値、If値 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性 根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 導入していない		
3.7	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料 用いていない		
4.0		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)	2 品目
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等 ①、②、③、⑥	取組数	4 ポイント
3.0	加 点 1 5	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	年
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 計算式参照	更新年数の平均値	18 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 特になし	自給率向上の取組数	項目
5.0		3.4.3 維持管理 根拠等 ①～⑥	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		
13.0	20	合計		

4. 生物多様性／敷地		指標	評価値
評価	最大加		
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	
		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
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	
[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
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	
		土壤汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない	なし
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	
3.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	
		根拠等	
		幅々谷駅 徒歩10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	15 分圏内
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	
		根拠等	
		リスクの合計数は1種のみで、有効な防災対策を実施している	リスクの合計数
			1 種類
18.0	20	合計	

5. 屋内環境			指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		根拠等 建築労働衛生管理基準の準拠または質問票への適合 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	種類
1.0	3	5.1.2 通風・排熱		
		根拠等 居室に自然換気開口がある		
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

↑評価しない場合は空欄



環境性能の特徴

- ・エネルギー使用の計算値/実績値、水使用の実績値が高得点であり省エネルギー性能が高い。
- ・新耐震基準を満たしている。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・自然災害リスクへの対策が講じられている。
- ・維持管理が適切に行われており、屋内環境も良好である。