

建物概要									
建物名称	ZESTY松陰神社Ⅱ		敷地面積	203	m ²	評価の段階	運用段階評価		
建設地	東京都世田谷区		建築面積	158	m ²	評価の実施日	2025年8月1日		
用途地域	第二種住居地域、準防火地域		延床面積	629	m ²	作成者	富士 明子		
建物用途	共同住宅		階数	地上4F RC造		不動産評価員番号	ふ-001189-27		
竣工年月	2006年4月27日		構造			確認日	2025年9月10日		
直近の大規模改修実施年月	—		平均居住人員	25	人	確認者	富士 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

65.0 /100

合計

(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

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	
	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 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) 489.0 MJ/m ² ・年
7.7	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) 493.9 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 50.6 kWh/m ² ・年 GHG排出量(*) 21.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 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)	共用部の評価 一次エネルギー(実績値) 493.9 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 50.6 kWh/m ² ・年 GHG排出量(*) 21.7 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
1.0	- / 5	1.3 省エネルギー(仕様評価) 根拠等 3)	専有部の省エネ対策 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 %
14.7	30.0	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			
	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)	53.2 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)	53.7 L/m ² ・年
7.0	10	合計				

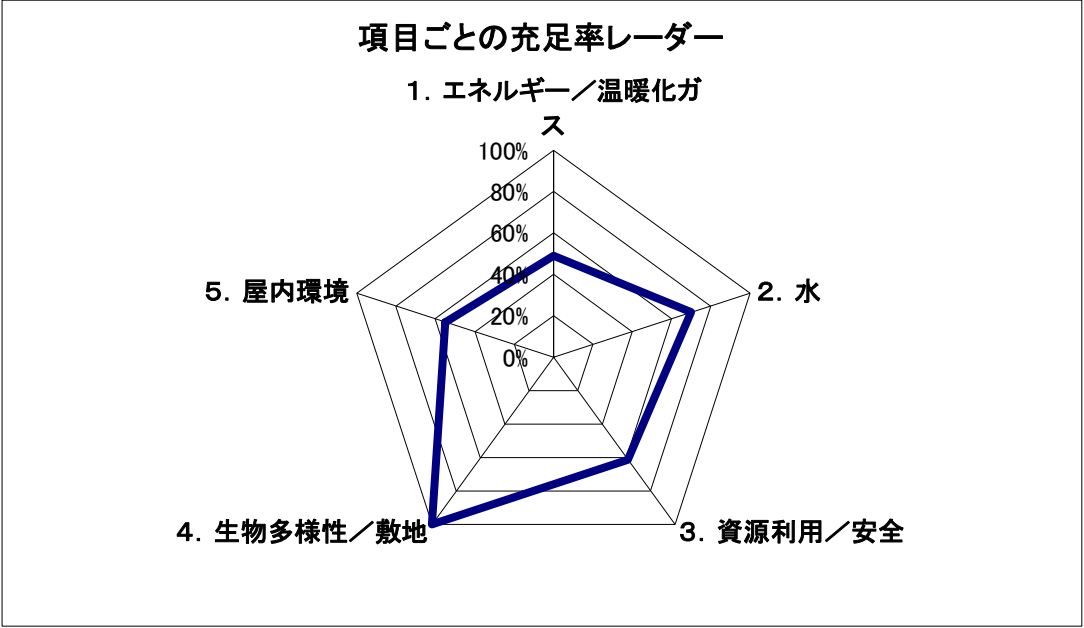
3. 資源利用／安全		指標		評価値
評価	最大加点	必須項目		
適合		必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値	
		根拠等	新耐震基準に適合	なし
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等	導入していない	
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料	用いていない	
3.0		② 非構造材料	リサイクル資材を用いている	リサイクル材品目数(非構造材)
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制		1 品目
	加点 1	根拠等	①、③、⑥	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数		取組数
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている	3 ポイント
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	経過年数＋今後の想定耐用年数	
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1、3.4.2、3.4.3、3.4.4の平均	
		根拠等	計算式参照	
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	18 年
5.0		3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	
		根拠等	特になし	
3.0		3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	13 ポイント
		根拠等	①～⑥	
		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	
12.3	20	合計		

4. 生物多様性／敷地		指標	評価値
評価	最大加点		
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 土壌環境品質・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
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 松陰神社前駅 徒歩4分	鉄道駅またはバス停からの距離
5.0	5	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	
		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
20.0	20	合計	1 種類

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						
1.0	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

- ・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。
- ・徒歩4分圏内に交通公共機関(鉄道駅)があり利便性が高い。
- ・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。