

建物概要							
建物名称	ZESTY桜新町	敷地面積	283	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	169	m ²	評価の実施日	2025年8月1日	
用途地域	第1種中高層住居専用地域、準防火地域	延床面積	619	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8月25日	構造	地上4F		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	WRC造	27	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			
61.9	/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			
評価	最大加点	指標（※は参考値）	評価値
		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） 521 MJ/m ² ・年
5.0	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） 526.0 MJ/m ² ・年 二次エネルギー（*） 53.9 kWh/m ² ・年 GHG排出量（*） 25.7 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） 526.0 MJ/m ² ・年 二次エネルギー（*） 53.9 kWh/m ² ・年 GHG排出量（*） 25.7 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 %
12.0	30.0	合計	

2. 水				指標	評価値
評価	最大加点	必須項目			
適合		: 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)	92.7 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	1)、3)	取組数	2 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)	93.7 L/m ² ・年
7.0	10	合計			

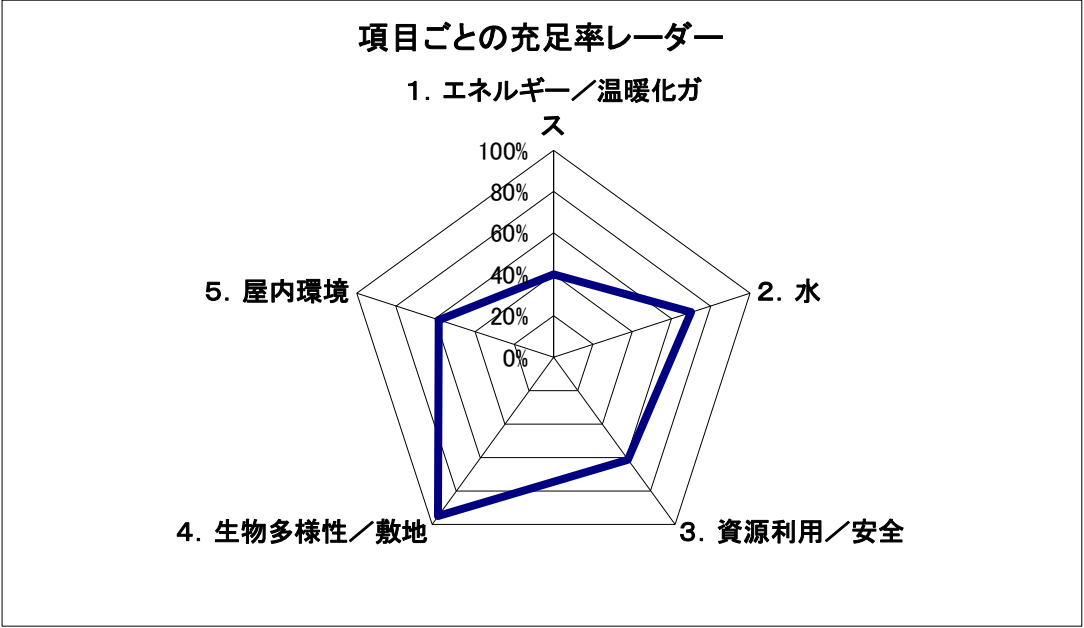
3. 資源利用／安全		指標	評価値
評価	最大加点		
適合		必須項目 : 新耐震基準への適合またはIs値、If値	
		根拠等 新耐震基準に適合	なし
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.1 耐震性	
		根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	
		根拠等 導入していない	
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制 3.2.1と3.2.2の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率 ①と②の平均で評価する	
3.0		① 躯体材料 用いていない	
3.0		② 非構造材料 リサイクル資材を用いている	リサイクル材目数(非構造材) 1 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	
	加点 1	根拠等 ①、③、⑥	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 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	
12.3	20	合計	

4. 生物多様性・敷地		指標	評価値
評価 適合	最大加算 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	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	
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	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	3 分圏内
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	
		根拠等	リスクの合計数は2種で、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			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	質問票への適合			
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	計算式参照	開口率	28.8 %
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	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		
11.6	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。
- ・敷地内の生物多様性向上に取り組んでいる。
- ・徒歩2分圏内に交通公共機関(バス停)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。