

建物概要					
建物名称	PASEO代田橋	敷地面積	136 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都杉並区	建築面積	111 m ²	評価の実施日	2025年12月1日
用途地域	近隣商業地域、防火地域	延床面積	555 m ²	作成者	福士 明子
建物用途	共同住宅	階数	地上5F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
竣工年月	2019年3月29日	構造	RC造	確認日	2025年12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	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	
75.1 /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					
		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	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値	
適合	1	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)	413 MJ/m ² ・年	
15.0	20/15	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(計画値)	417.6 MJ/m ² ・年	
4.0	5	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)	42.8 kWh/m ² ・年	
		実績値より	GHG排出量(*)	18.4 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	417.6 MJ/m ² ・年	
		エネルギー消費量実績値一覧参照	二次エネルギー(*)	42.8 kWh/m ² ・年	
2.0	-/5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	GHG排出量(*)	18.4 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	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)	利用率	%	
		GHG排出量を算出する係数は0.429kg-CO ₂ /kWh(電気)			
24.0	30.0	合計			

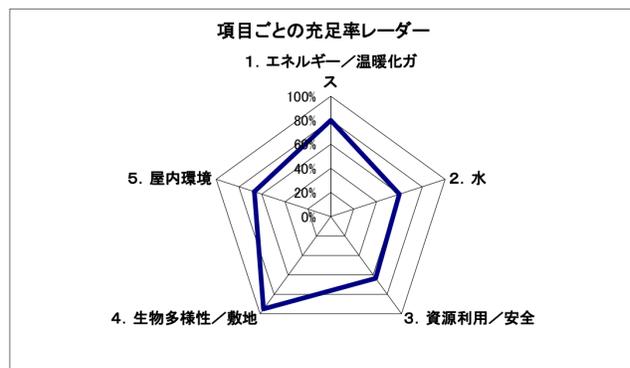
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	0	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	104.8 L/m ² ・年	
3.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	105.9 L/m ² ・年	
3.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	取組数	2 項目	
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
6.0	10	合計			

3. 資源利用/安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	5	新耐震基準への適合またはIs値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等			
3.0		3.1.1 耐震性			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
3.5	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
3.0		3.2.1 再生材利用率			
3.0		① 躯体材料			
3.0		② 非構造材料			
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制			
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
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			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上			
5.0		3.4.3 維持管理			
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
12.8	20	合計			

4. 生物多様性/敷地					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	10	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	なし		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
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			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
19.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合	3	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
2.3	3	5.1 自然利用			
3.0		5.1.1 昼光利用			
1.0		5.1.1.1 自然採光			
2.0	3	5.1.2 通風・排熱			
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
1.0	2	5.2 健康・快適			
2.0	2	5.2.1 暑さ・寒さ			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
2.0	3	5.3 防犯対策			
13.3	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		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**

- ・エネルギー使用の計算値/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。
- ・徒歩3分圏内に交通公共機関(バス停)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。