

建物概要		敷地面積	305 m ²	評価の段階	運用段階評価
建物名称	PASEO 神宮前	建築面積	176 m ²	評価の実施日	2025年12月1日
建設地	東京都渋谷区	延床面積	753 m ²	作成者	福士 明子
用途地域	第一種中高層住居専用地域、準防火地域	階数	地下1F、地上4F	不動産評価員番号	ふ-001189-27
建物用途	共同住宅	構造	WRC造	確認日	2026年1月7日
竣工年月	2019年4月16日	平均居住人員	22 人	確認者	福士 明子
直近の大規模改修実施年月	—	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
75.2 /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		指標 (*は参考値)	評価値
評価	最大加点	必須項目	
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	
		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
15.0	20/15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(目標値) 505 MJ/m ² ・年
		根拠等	実績値より
4.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(計画値) 509.8 MJ/m ² ・年
		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(*) 52.2 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*) 22.4 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
2.0	-/5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	一次エネルギー(実績値) 509.8 MJ/m ² ・年
		根拠等	二次エネルギー(*) 52.2 kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*) 22.4 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	導入された対策項目数 2.0 項目
		根拠等	導入していない
24.0	30.0	合計	利用率 %

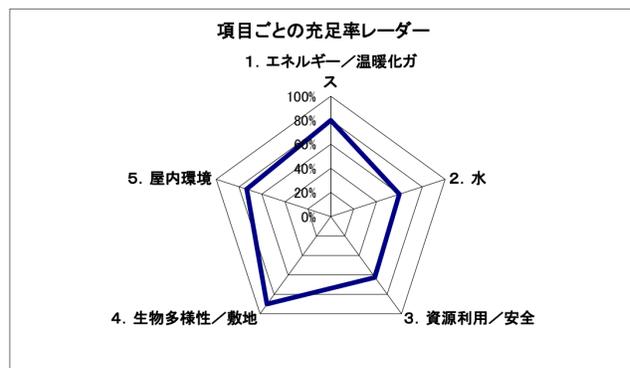
2. 水		指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	
適合	0	:目標設定、モニタリング、運用管理体制	
		根拠等	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定
2.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(目標値) 62.7 L/m ² ・年
		根拠等	評価しない
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	取組数 1 項目
		根拠等	[2]
6.0	10	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値) 63.4 L/m ² ・年
		根拠等	水使用量実績値一覧参照
6.0	10	合計	

3. 資源利用/安全		指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	
適合	5	:新耐震基準への適合またはIs値	
		根拠等	新耐震基準に適合
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	なし
		根拠等	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
3.2	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する
		根拠等	①と②の平均で評価する
3.0		① 躯体材料	リサイクル材目数(非構造材) 2 品目
		根拠等	用いていない
4.0		② 非構造材料	リサイクル材目数(非構造材) 2 品目
		根拠等	リサイクル材材を用いている
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	取組数 3 ポイント
		根拠等	[1]、[2]、[3]
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数 年
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている
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
		根拠等	更新年数の平均値 17 年
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	自給率向上の取組数 項目
		根拠等	計算式参照
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	維持管理に関する取組数 13 ポイント
		根拠等	特になし
5.0		3.4.3 維持管理	
		根拠等	[1]~[6]
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
12.5	20	合計	

4. 生物多様性/敷地		指標	評価値
評価	最大加点	必須項目	
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	
		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
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	②取組表による場合のポイント数 3 ポイント
		根拠等	[1]、[4]、[5]
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	なし
		根拠等	土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定がない
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	
		根拠等	表参道駅 徒歩10分
3.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離 15 分圏内
		根拠等	表参道駅 徒歩10分
5.0	5	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
		根拠等	
5.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数 1 種類
		根拠等	リスクの合計数が1種のみで、有効な防災対策を実施している
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	
適合	20	: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
2.6	3	5.1 自然利用	
		5.1.1 日光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3
3.0		5.1.1.1 自然採光	開口率 46.3 %
		根拠等	計算式参照
2.0		5.1.1.2 日光利用設備	日光利用設備 1 種類
		根拠等	日光利用設備がある
2.0	3	5.1.2 通風・排熱	
		根拠等	居室に2か所開けられる窓がある
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高 m以上
		根拠等	レベル2を満たさない
2.0	2	5.2 健康・快適	
		5.2.1 暑さ・寒さ	外壁断熱、カーテンレール、複層ガラスの設置
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	居室に冷暖房装置を装着している
		根拠等	居室に冷暖房装置を装着している
2.0	2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気	化学汚染物質を抑える建材を用いている
		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	レベル2を満たさない
		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設置、かつITVカメラ監視
14.6	20	合計	

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]		指標	評価値
評価	最大(加点なし)	取組数	
1	5	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、水使用の実績値がおおむね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。