

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	リードシー下北沢ビル	敷地面積	254 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	207 m ²	評価の実施日	2026年1月20日
用途地域	近隣商業地域、準防火地域	延床面積	808.74 m ²	作成者	若山 香保
建物用途	店舗	階数	地上6F	不動産評価員番号	ふ-001182-27
竣工年月	2024年6月13日	構造	RC造	確認日	2026年2月28日
直近の大規模改修実施年月	なし	常勤者・来場者	40, 120 人	確認者	若山 香保
		年間使用日数	330 日/年	不動産評価員番号	ふ-001182-27

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
80.8 /100	合計	評価しない	
(得点 / 満点)			
S ランク: ★★★★★	≧ 78	取組項目数: A1-A5	
A ランク: ★★★★	≧ 66	B6-B6	
B+ランク: ★★★	≧ 60	B1,B3-B5	
B ランク: ★★	≧ 50	C1-C4	
ポイントは小数点第1位までの表示とする			

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	指標		評価値	
適合	1	必須項目	: 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)	1,377 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	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)	1,391.2 MJ/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	実績値より	二次エネルギー(*)	142.5 kWh/m ² ・年
0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	エネルギー消費量実績値一覽参照	GHG排出量(*)	61.2 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	エネルギー消費量実績値一覽参照 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76 CO2排出量を算出する係数は0.429 kg-CO ₂ /kWh (電気)	一次エネルギー(実績値)	1,391.2 MJ/m ² ・年
33.0	35	合計	導入していない	二次エネルギー(*)	142.5 kWh/m ² ・年
				GHG排出量(*)	61.2 kg-CO _{2eq} /m ² ・年
				利用率	%

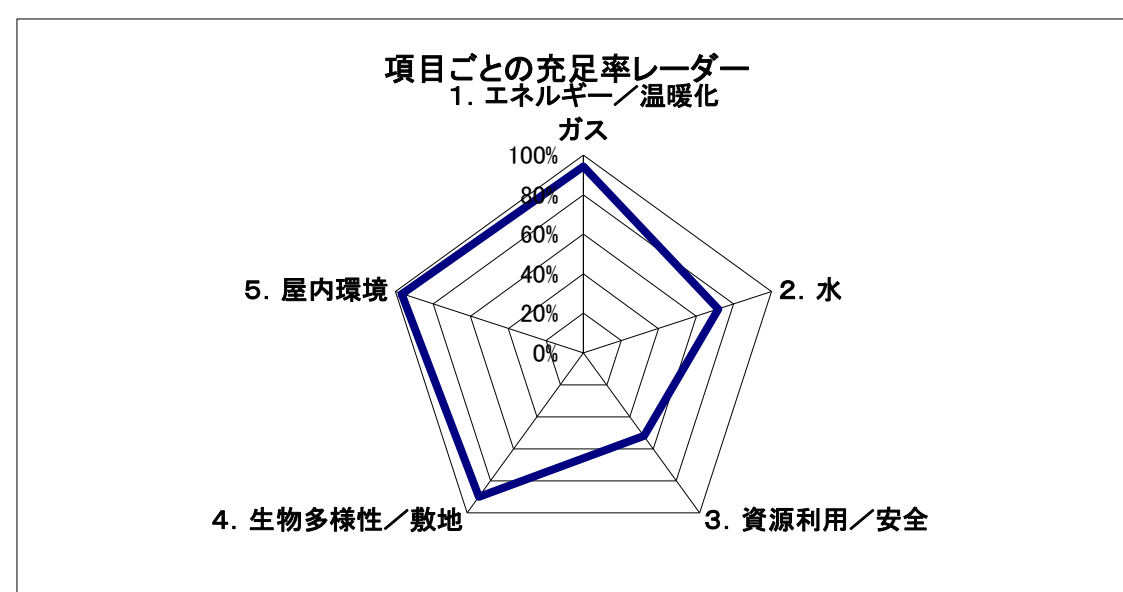
2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	5	必須項目	: 目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	959.7 L/m ² ・年
2.2	5	2.1 水使用量(計算値)	水消費実績を把握、次年度省エネ目標設定	水使用量(計画値)	5,245.0 L/m ² ・年
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)	水計算ソフトより		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	実績値より	水使用量(実績値)	969.4 L/m ² ・年
7.2	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	5	必須項目	: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	新耐震基準に適合		
3.0		3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	建築基準法に定められた耐震性を有する		
4.5	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	導入していない		
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
4.0		① 躯体材料	使用していない		
1.0		② 非構造材料	リサイクル材を使用している	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	2)	取組数	1 ポイント
2.5	5	3.3 躯体材料の耐用年数	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
4.0		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		
1.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	計算式参照	更新年数の平均値	19 年
2.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	特になし	自給率向上の取組数	項目
3.0		3.4.3 維持管理	1)	維持管理に関する取組数	3 ポイント
13.0	25	3.4.4 バリアフリー対策	建築物移動等円滑化基準項目の半分を満たしている		
		合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	10	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		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	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		
0.0	0	4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	①、③、⑤	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	土壌汚染対策法に基づく汚染除去等の区域指定にない		
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性	下北沢駅 徒歩5分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
3.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
18.0	20	4.4 自然災害リスク対策	該当リスクが3種で、2種について有効な防災対策を実施している	リスクの合計数	3 種類
		合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	指標		評価値	
適合	4	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		
3.6	4	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
4.0		5.1.1 自然採光	計算書、店舗スコア表参照	開口率	%
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備がない	昼光利用設備	種類
4.0	4	5.2 自然換気性能	*コンビニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。		
2.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高3.0m以上となり、かつ来場者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている	天井高	m以上
9.6	10	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)	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

- ・エネルギー使用量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。
- ・徒歩8分圏内に交通公共機関があり利便性が高い。