

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	ウェルスクエアイズム大崎	敷地面積	230 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区西品川3-19-8	建築面積	138 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年3月8日
用途地域	第一種住居地域、準防火地域	延床面積	412 m <sup>2</sup>	作成者	渡部まき
建物用途	共同住宅	階数	地上3F、地下0F	不動産評価員番号	ふ-000980-27
竣工年月	2020年2月28日	構造	RC造	確認日	2024年3月8日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	21 人	確認者	渡部まき
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	ふ-000980-27

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧		78	
71.2	/100	合計	★★★★★	≧	66		
(得点)	(満点)		★★★★	≧	60		
			★★★	≧	50		
			★★	≧			

ポイントは小数点第1位までの表示とする

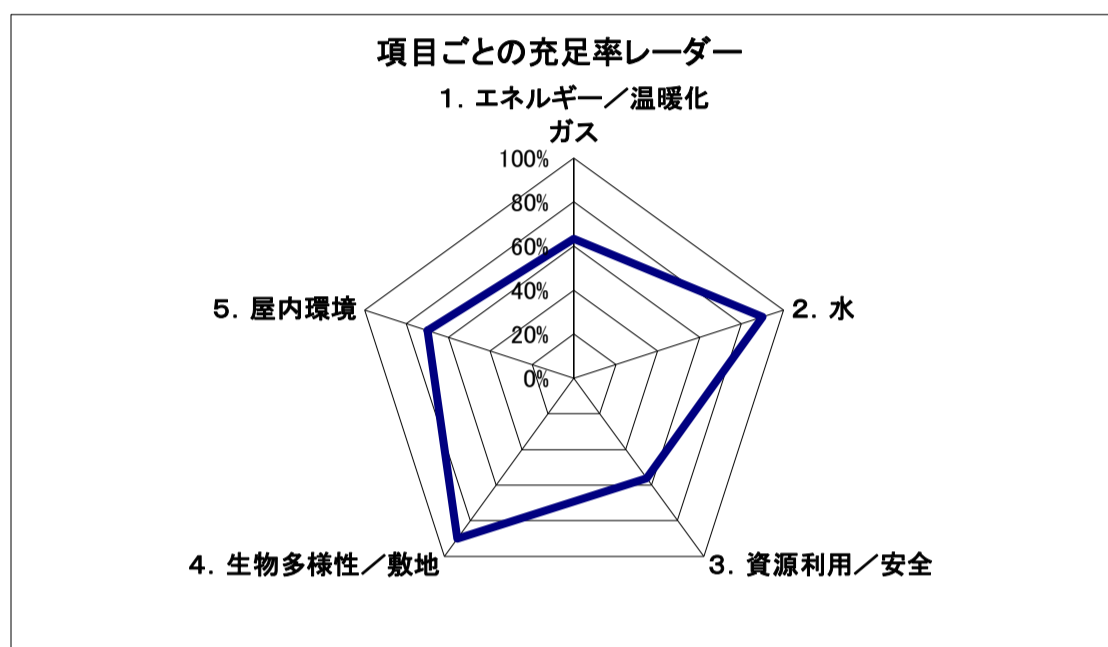
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加算点	必須項目			
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	BEI値=0.98で省エネ基準に適合、目標値設定、定期的なモニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	294 MJ/m <sup>2</sup> ・年
11.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等	BEI=0.98	一次エネルギー(計画値)	1,178.6 MJ/m <sup>2</sup> ・年
				二次エネルギー(*)	120.8 kWh/m <sup>2</sup> ・年
				CO <sub>2</sub> 排出量(*)	54.5 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	共用部の評価		
		根拠等	実績値297MJ/m <sup>2</sup> ・年 < 361MJ/m <sup>2</sup> ・年(屋内廊下)	一次エネルギー(実績値)	297.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
				二次エネルギー(*)	30.4 kWh/m <sup>2</sup> ・年
				CO <sub>2</sub> 排出量(*)	13.7 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
0.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	専有部の省エネ対策		
		根拠等	評価対象外	導入された対策項目数	- 項目
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等	取組みなし	利用率	0.0 %
19.0	30	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目			
適合		根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標値設定、定期的なモニタリングの実施、運用管理体制の構築	水使用量(目標値)	19.8 L/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない		
		根拠等	[1]・[2]・[3]に取り組んでいる	水使用量(計画値)	- L/m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等	[1]・[2]・[3]に取り組んでいる	水使用量(実績値)	20.0 L/m <sup>2</sup> ・年
9.0	10	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等	実績値20L/m <sup>2</sup> ・年 < 40L/m <sup>2</sup> ・年		
		合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目			
適合		根拠等	: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	取組みなし		
3.0	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		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
		① 躯体材料	取組みなし	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
		② 非構造材料	床:タイル(グリーン購入法)		
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]に取り組んでいる		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	建築基準法に準拠	経過年数+今後の想定耐用年数	- 年
2.2	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		
3.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔		更新年数の平均値	- 年
		根拠等	主要設備機器なし	自給率向上の取組数	0 項目
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	9 ポイント
		根拠等	取組みなし		
4.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等	[1]・[2]・[4]・[5]に取り組んでいる		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等	取組みなし		
11.2	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目			
適合		根拠等	: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	上記通りの対策を実施	なし	
8.0	10	4.1 生物多様性の向上			
		根拠等	[1]・[5]に取り組んでいる	②取組表による場合の点数	2 ポイント
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		根拠等	評価対象外		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等	最寄りの鉄道駅出口から徒歩8分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
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		
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	リスクの合計数が1種類のみで、有効な対策を実施している	リスクの合計数	1 種類
18.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加算点	必須項目			
適合		根拠等	: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	質問票の全ての項目を満たしている	なし	
1.0	3	5.1 自然利用			
		5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
		5.1.1.1 自然採光		開口率	18.5 %
		根拠等	開口率は25%以下		
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備		昼光利用設備	0 種類
		根拠等	取組みなし		
2.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		根拠等	LDIに2か所開けられる窓がある		
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等	天井高は2.4m以上、サッシ高さ2.2m未満	天井高	2.4 m以上
2.0	2	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ			
		根拠等	外壁断熱、日射遮蔽装置、複層ガラスを全て設置		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房			
		根拠等	LDIに冷暖房装置を実装		
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使用		
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		根拠等	レベル2を満たしていない		
2.0	3	5.3 防犯対策			
		根拠等	セキュリティシステム、ITVを設置		
14.0	20	合計			



### 環境性能の特徴

- ・エネルギー及び水の使用効率が低い。
- ・公共交通機関(駅)から徒歩8分圏内の立地で利便性が高い。
- ・災害リスクは地震動が該当するが、PML10%以下と適切な対策が講じられている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

ウェルスクエアイズム大崎