

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蒲田	敷地面積	193 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都大田区西蒲田6-18-18	建築面積	135 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	511 m <sup>2</sup>	作成者	渡部まき
建物用途	共同住宅	階数	地上4F、地下0F	不動産評価員番号	ふ-000980-27
竣工年月	2019年2月21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	25 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

評価	最大加点	必須項目	指標 (*は参考値)	評価値
適合		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		
		根拠等: BEI値=0.92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)	235 MJ/m <sup>2</sup> ・年
14.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	1,079.2 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: BEI=0.92	二次エネルギー(*)	110.6 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	49.9 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)	一次エネルギー(実績値)	237.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等: 実績値237MJ/m <sup>2</sup> ・年 < 306MJ/m <sup>2</sup> ・年 (屋外廊下)	二次エネルギー(*)	24.3 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	10.9 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)	導入された対策項目数	- 項目
		根拠等: 評価対象外	利用率	0.0 %
3.0	5	1.4 自然エネルギー		
		根拠等: 取組みなし		
22.0	30	合計		

### 2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 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)	13.9 L/m <sup>2</sup> ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)		
		根拠等: 評価しない	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)	0.0 L/m <sup>2</sup> ・年
9.0	10	2.3 水使用量(実績値)		
		根拠等: 実績値0L/m <sup>2</sup> ・年 < 40L/m <sup>2</sup> ・年		
		合計		

### 3. 資源利用/安全

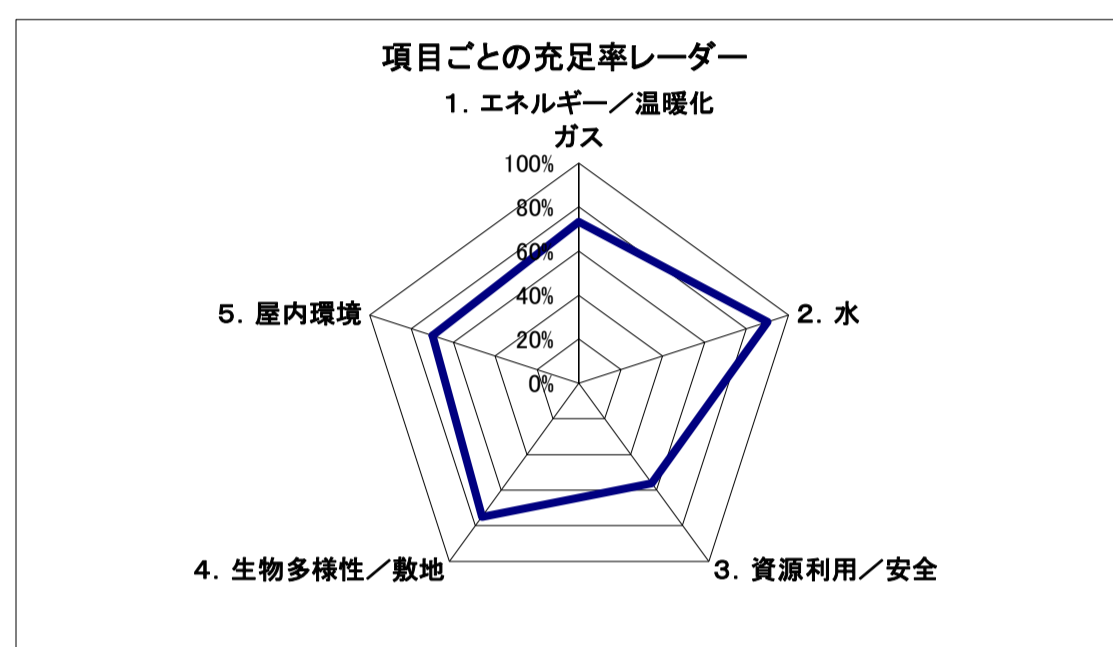
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		必須項目: 新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等: 新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等		
		根拠等: 3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性		
		根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等: 取組みなし		
2.7	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制		
		根拠等: 3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
3.0		3.2.1 再生材利用率		
		根拠等: ①と②の平均で評価する		
4.0		① 躯体材料		
		根拠等: 取組みなし		
2.0		② 非構造材料		
		根拠等: 床:タイル(グリーン購入法)、ビニル床シート(グリーン購入法・エコマーク)	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		
		根拠等: ①・③に取り組んでいる	取組数	2 ポイント
3.0		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
2.5	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		
		根拠等: 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: 増圧ポンプ:20年	更新年数の平均値	20 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上		
		根拠等: 取組みなし	自給率向上の取組数	0 項目
4.0		3.4.3 維持管理		
		根拠等: ①・②・④・⑤に取り組んでいる	維持管理に関する取組数	9 ポイント
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

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合		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: 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ポイント数	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	なし	
3.0	5	4.3 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9分	鉄道駅またはバス停からの距離	15 分圏内
3.0		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9分		
4.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮		
		根拠等: 評価しない		
15.0	20	4.4 自然災害リスク対策		
		根拠等: リスクの合計数が2種で、未対策のリスクは1種以内	リスクの合計数	2 種類
		合計		

### 5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	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		
		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		
		根拠等: 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
1.0		5.1.1 昼光利用		
		根拠等: 開口率は25%以下	開口率	21.7 %
1.0		5.1.1.1 自然採光		
		根拠等: 取組みなし	昼光利用設備	0 種類
2.0	3	5.1.2 昼光利用設備		
		根拠等: LDIに2か所開けられる窓がある		
2.0		5.1.2 通風・排熱		
		根拠等: 天井高2.4m以上、サッシ高さ2.2m未満	天井高	2.4 m以上
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり		
		根拠等: 天井高2.4m以上、サッシ高さ2.2m未満		
2.0	2	5.2 健康・快適		
		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	5.2.1 暑さ・寒さ		
		根拠等: LDIに冷暖房装置を実装		
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房		
		根拠等: 化学汚染物質対策・適切換気		
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。  
・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蒲田