

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荻窪	敷地面積	166 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都杉並区成田東5-15-23	建築面積	120 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年3月8日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	597 m <sup>2</sup>	作成者	渡部まき
建物用途	共同住宅	階数	地上5F、地下0F	不動産評価員番号	ふ-000980-27
竣工年月	2019年2月25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	
71.4	/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

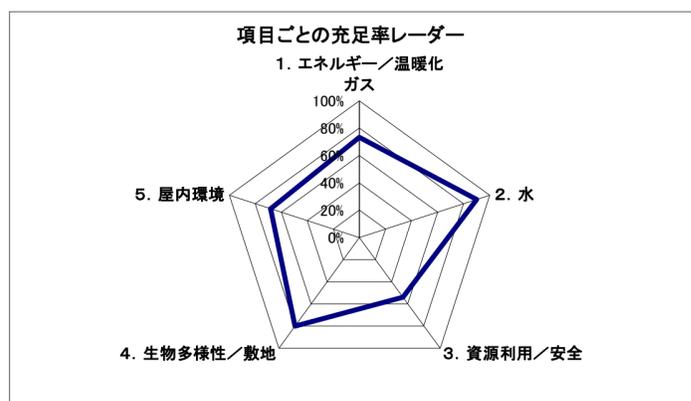
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	BEI値=0.92で省エネ基準に適合、目標値設定、定期的なモニタリングの実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	320 MJ/m <sup>2</sup> ・年
14.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)			
		根拠等	BEI=0.92	一次エネルギー(計画値)	924.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
				二次エネルギー(*)	94.7 kWh/m <sup>2</sup> ・年
				CO <sub>2</sub> 排出量(*)	42.7 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323MJ/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)	323.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
				二次エネルギー(*)	33.1 kWh/m <sup>2</sup> ・年
				CO <sub>2</sub> 排出量(*)	14.9 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)	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 %
22.0	30	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	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)	7.9 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	2.3 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	水使用量(実績値)	0.0 L/m <sup>2</sup> ・年
9.0	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		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		
2.2	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		
		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		
		② 非構造材料	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)	リサイクル材品目数(非構造材)	2 品目
3.0		3.2.2 廃棄物処理抑制			
		根拠等	[3]に取り組んでいる	取組数	1 ポイント
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
2.5	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	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		
10.7	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		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	なし	
3.0	5	4.3 公共交通機関の接近性			
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11分	鉄道駅またはバス停からの距離	15 分圏内
		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		
5.0	5	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
16.0	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		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	
		5.1 自然利用			
1.6	3	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			
		根拠等	開口率は25%以上	開口率	31.2 %
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備			
		根拠等	取組みなし	昼光利用設備	0 種類
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		
1.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり			
		根拠等	レベル2を満たしていない	天井高	2.2 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		
13.6	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荻窪