

建物概要					
建物名称	Blurock 東品川	敷地面積	382 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都品川区	建築面積	229 m ²	評価の実施日	2025年6月20日
用途地域	準工業地域、準防火地域	延床面積	1423.93m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	評価対象面積	1,365.27 m ²	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2020年2月28日	階数	地上8F	確認日	
直近の大規模改修実施年月		構造	RC造	確認者	不動産評価員番号
		平均居住人員	55 人		
		年間使用時間	8,760 時間/年		

評価結果					
70.8 /100	合計	ホールライフカーボンの評価	評価しない		
(得点 / 満点)					
S ランク:★★★★	≧ 78				
A ランク:★★★★	≧ 66				
B+ランク:★★★★	≧ 60				
B ランク:★★	≧ 50				
ポイント是小数点第1位までを表示とする					
		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					
評価 最大加点点	必須項目	指標 (は参考値)	評価値		
適合	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)	467 MJ/m ² ・年		
加点点	省エネルギー基準への適合、目標値設定、モニタリングの実施、運用管理体制を構築				
13.0 20/15	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	MJ/m ² ・年		
根拠等	建物全体のBEI=0.93(共用部含む)	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年		
		GHG排出量(*)	kg-CO ₂ eq/m ² ・年		
4.0 5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	471.3 MJ/m ² ・年		
根拠等	国内部下管/2024年の実績値	二次エネルギー(*)	48.3 kWh/m ² ・年		
	二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	GHG排出量(*)	19.7 kg-CO ₂ eq/m ² ・年		
	CO2排出量=二次エネルギー×CO2排出係数0.408				
	(計算式: 電力消費量(Wh)×0.0001223=CO2排出量(kg))				
-/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				
3.0 5	1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	%		
根拠等	導入なし				
20.0 30.0	合計				

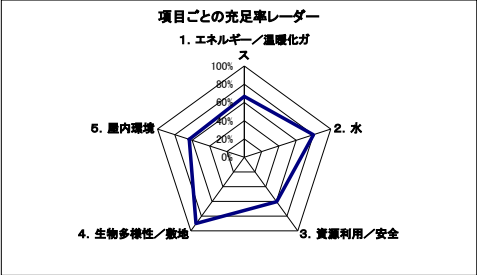
2. 水					
評価 最大加点点	必須項目	指標	評価値		
適合	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	30.2 L/m ² ・年		
加点点	目標値設定、モニタリング実施、運用管理体制を構築				
0 5	2.1 水使用量(計算値)	評価しない			
3.0	2.2 水使用量(仕様評価)				
根拠等	②、⑤の取組み	取組数	2 項目		
5.0 5	2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	30.5 L/m ² ・年		
根拠等	2024年の実績値による				
8.0 10	合計				

3. 資源利用/安全					
評価 最大加点点	必須項目	指標	評価値		
適合	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし			
加点点	2020年竣工、新耐震基準適合				
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	建築基準法準拠				
3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能				
根拠等	取組みなし				
3.5 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	取組みなし				
3.0	3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する			
3.0	① 躯体材料				
4.0	② 非構造材料	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目		
加点点	3.2.2 廃棄物処理抑制				
3.0 5	3.3 躯体材料の耐用年数	取組数	4 ポイント		
根拠等	建築基準法準拠				
2.6 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	経過年数+今後の想定耐用年数	30 年		
3.5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均			
根拠等	空調機15年、ポンプ類20年				
1.0	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	更新年数の平均値	18 年		
根拠等	取組みなし				
5.0	3.4.3 維持管理	自給率向上の取組数	0 項目		
根拠等	取組みなし				
1.0	3.4.4 バリアフリー対策	維持管理に関する取組数	13 ポイント		
根拠等	①、②、③、④、⑤、⑥の取組み				
12.1 20	合計				

4. 生物多様性/敷地					
評価 最大加点点	必須項目	指標	評価値		
適合	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	なし			
加点点	自ら導入していない				
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保全すべき自然資源はない②、⑤の取組み				
4.2対象外の時は点数を0	4.2 土壌環境品質・プラザフィールド再生				
0.0 0	根拠等	環境都区域外			
5.0 5	4.3 公共交通機関の接近性				
根拠等	都バス 都立八潮高校前				
5.0	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	2 分圏内		
根拠等	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮				
3.0 5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	3 種類		
根拠等	水害、液状化(対策:基礎の強化)、地震動(対策:PML評価4.03%)				
18.0 20	合計				

5. 屋内環境					
評価 最大加点点	必須項目	指標	評価値		
適合	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし			
加点点	衛生管理に関する質問票すべて適合				
1.6 3	5.1 自然利用				
2.0	5.1.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3			
根拠等	25%≦【開口率】<35%	開口率	29.5 %		
1.0	5.1.1.1 昼光利用設備	昼光利用設備	0 種類		
根拠等	昼光利用設備なし				
1.0 3	5.1.2 通風・排熱				
根拠等	自然換気開口がある				
2.0 3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高さ2.4m以上かつ開口部あり	2.5 m以上		
根拠等	天井高さ2.4m以上かつ開口部あり				
1.0 2	5.2 健康・快適				
根拠等	暑さ・寒さ				
2.0 2	5.2.1 暑さ・寒さ	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 2	5.2.2 主要な居室の冷暖・暖房				
根拠等	LD等に冷暖房を実装している				
2.0 2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切な換気				
根拠等	使用建材はF★★★★を使用している				
1.0 2	5.2.4 騒音・遮音				
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	セキュリティシステム及びITVカメラ監視を行っている				
##### 20	合計				

6. ホールライフカーボンの評価(任意)					
評価 最大(加点点なし)	指標	評価値			
加点点	取組数				
1 評価しない場合は空欄	A1-A5	項目			
	B6-B7	項目			
	B1,B3-B5	項目			
	C1-C4	項目			



環境性能の特徴

2020年竣工のLED照明を採用する等、省エネルギー性能に配慮した集合住宅である。
横浜市営バス 新町バス停より徒歩3分の利便性の良い立地である。
継続的に管理会社と建物の維持管理を適切に行っている