

建物概要					
建物名称	Blurock 大島居	敷地面積	686 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	東京都大田区	建築面積	379 m ²	評価の実施日	2025年6月20日
用途地域	第1種住居地域、準防火地域	延床面積	1675.90m ² 評価対象面積：1,646.08m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	階数	地上5F RC造	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2020年1月28日	構造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	50 人	確認者	
		年間使用時間	8,760 時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
77.6 /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位までの表示とする		取組項目数：A1-A5		B1,B3-B5	
		B6-B6		C1-C4	

1. エネルギー／環境化ガス					
評価	最大加算点	必須項目	指標	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)	328 MJ/m ² ・年	
19.0	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	
		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	二次エネルギー(*)	kWh/m ² ・年	
		建物全体のBEI=0.82(共用部含む)	GHG排出量(*)	kg-CO _{2eq} /m ² ・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)	331.6 MJ/m ² ・年	
		共通部の評価	二次エネルギー(*)	34.0 kWh/m ² ・年	
		根拠等 計画年度(J2024年度の実績値)	GHG排出量(*)	13.9 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76			
		CO2排出量=二次エネルギー×CO2排出量係数0.408			
		(算定電力エネルギー(ハートナー法))			
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			
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			
27.0	30.0	合計			

2. 水					
評価	最大加算点	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)	64.0 L/m ² ・年	
	0	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	64.6 L/m ² ・年	
4.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		根拠等 2)、3)、5)取組み	取組数	3 項目	
4.0	5	2.3 水使用量(実績値)			
		根拠等 2024年の実績値による			
8.0	10	合計			

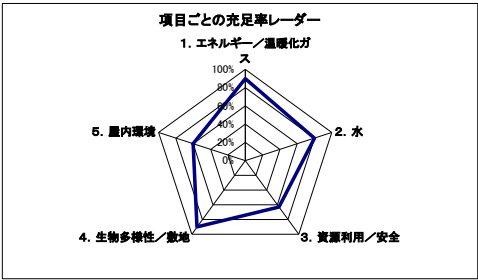
3. 資源利用／安全					
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値	
適合		新耐震基準への適合またはIs値、H値			
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等 建築基準法準拠			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等 取組みなし			
4.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	3.2.1と3.2.2の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	取組みなし		
5.0		② 非構造材料	リサイクル材品目数(非構造材)	3 品目	
4.0		3.2.2 廃棄物処理抑制			
		根拠等 1)、2)、3)、5)取組み	取組数	4 ポイント	
3.0	加算点1	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	30 年	
	5	根拠等 建築基準法準拠	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
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			
3.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	18 年	
		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	自給率向上の取組数	0 項目	
		根拠等 取組みなし			
5.0		3.4.3 維持管理	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)取組み			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等 レベル3を満たさない			
12.6	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加算点	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			
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	①②自ら導入していない③適切に管理する方針	なし	
		根拠等 ①②③いずれも満たさない③適切に管理する方針			
4.2対象外の時は点数を削		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組表による場合のポイント数	3 ポイント	
0.0		根拠等 ①②③いずれも満たさない③適切に管理する方針			
(対策不要は対象外)		4.3 公共交通機関の接近性			
5.0	5	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	7 分圏内	
5.0		根拠等 京浜東北線 空港線・大島居駅			
		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		
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・地盤改良)、地震動(対策:PML評価5.81%)			
18.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加算点	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			
		衛生管理に関する質問票すべて適合			
1.0	3	5.1 自然利用			
1.0		5.1.1 自然採光	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	24.1 %	
		根拠等 開口部>25%			
1.0		5.1.2 屋光利用設備	屋光利用設備	0 種類	
		根拠等 屋光利用設備なし			
1.0	3	5.1.3 通風・排熱			
		根拠等 自然換気口がある			
2.0	3	5.1.4 眺望・ゆとり	天井高さ	2.4 m以上	
		根拠等 天井高さ2.4m以上かつ掃き出し窓設置している			
1.0	2	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ			
		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 LED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・雑音			
		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(加算なし)	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	

！評価しない場合は空欄



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。
京浜急行電鉄 空港線、大島居駅より徒歩7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。