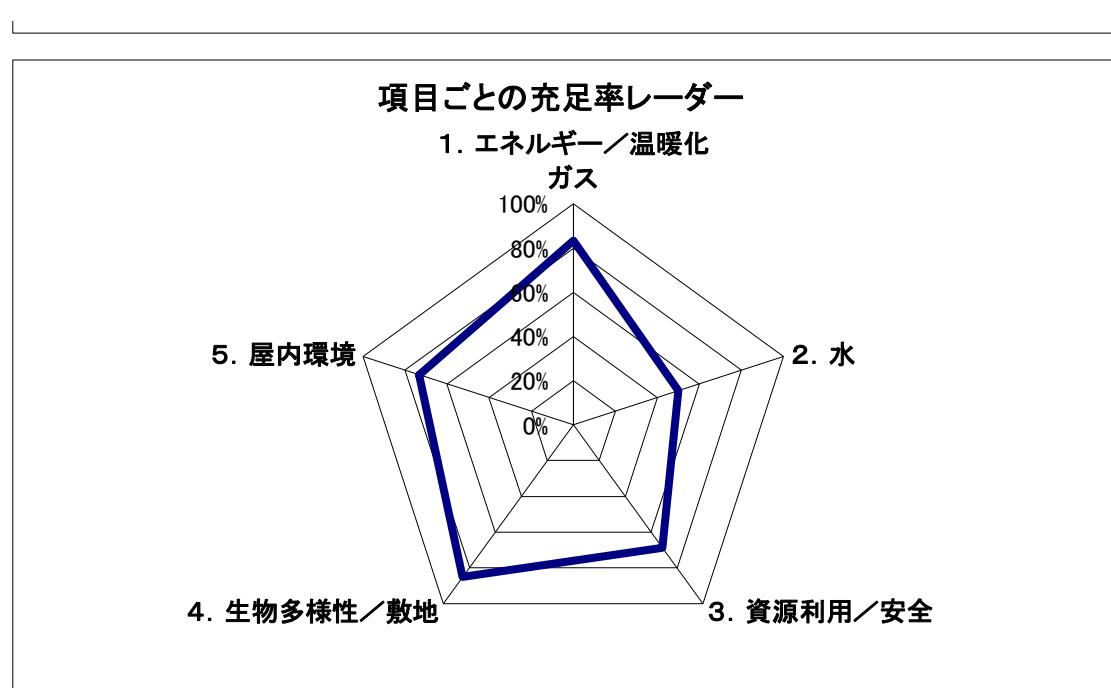


建物概要		【集合住宅】			評価結果	
建物名称	ウエリスアーバン水天宮前	敷地面積	4,248 m ²	評価の段階	運用段階評価	
建設地	東京都江東区佐賀2-8-6	建築面積	1,719 m ²	評価の実施日	2024年3月26日	
用途地域	準工業地域、準防火地域	延床面積	16,161.68 m ²	作成者	青柳 正幸	
建物用途	共同住宅	階数	15.548.29 m ²	不動産評価員番号	ふ-001114-27	
竣工年月	2023年1月25日	構造	地上13F、地下-階	確認日		
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	678人	確認者		
		年間使用時間	8,760時間/年	不動産評価員番号		
評価結果						
75.4 /100 合計 (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	加点 1	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	一次エネルギー(目標値) 1,131 MJ/m ² ・年		
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	根拠等 建物全体のBEI=0.80	一次エネルギー(計画値) MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) kWh/m ² ・年 CO2排出量(*) kg-CO ₂ /m ² ・年		
2.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	根拠等 [屋内廊下]直近1年間(2023年3月～2024年2月)の実績値 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排出係数0.376 (東京電力エナジーパートナー株)	一次エネルギー(実績値) 1,142.7 MJ/m ² ・年 二次エネルギー(*) 117.1 kWh/m ² ・年 CO2排出量(*) 44.0 kg-CO ₂ /m ² ・年		
0.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	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 導入なし	利用率 %		
25.0	30	合計				
2. 水						
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値		
適合	0	根拠等	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値) 626.0 L/m ² ・年		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等 [1]、[2]、[3]取組み	水使用量(計画値) L/m ² ・年		
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)	根拠等 [1]、[2]、[3]取組み	水使用量(実績値) 632.0 L/m ² ・年		
5.0	10	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	3.0	根拠等	新耐震基準への適合またはls値、If値 2023年竣工、新耐震基準適合	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		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 導入なし			
3.2	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	3.2.1 再生材利用率 ①躯体材料 ②非構造材料	3.2.1と3.2.2の平均で評価する リサイクル材品目数(非構造材) 2 品目		
5.0		根拠等	高炉セメントB種 バーティカルボード、スタイロフォーム			
4.0		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	根拠等 [1]、[2]取組み	取組数 2 ポイント		
2.0		根拠等	③躯体材料の耐用年数 劣化対策等級3			
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等 [1]、[2]取組み	経年年数+今後の想定耐用年 75 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／パリアフリー	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔 根拠等 受変電25、自家発電ディーゼル30年、ポンプ15年、空調設備15年	3.4.1.3, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4の平均 更新年数の平均値 21 年		
4.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等 [1]、[2]取組みなし	自給率向上の取組数 項目		
1.0		3.4.3 維持管理	根拠等 [1]、[2]、[4]、[5]取組み	維持管理に関する取組数 9 ポイント		
4.0		3.4.4 パリアフリー対策	根拠等 [1]、[2]取組みなし			
1.0		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	10.0	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 自ら導入していない	なし		
[4.2対象外の時は点数を倍]	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等 [1]保全すべき自然資源がない、4)、5)取組み	②取組表による場合のポイント 3 ポイント		
0.0	0	4.2 土壤環境品質・プラウンフィールド再生	根拠等 要措置区域対象外	なし		
[対策不要は対象外]		4.3 公共交通機関の接近性	根拠等 東京メトロ半蔵門線「水天宮駅前」徒歩10分	鉄道駅またはバス停からの距離 15 分圏内		
3.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等 [1]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		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	根拠等 天井高さ2.4m以上かつ掃き出し窓設置している			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	根拠等 [1]水害(洪水、高潮)【対策なし】、【地震動】PML7.3%	リスクの合計数 2 種類		
17.0	20	合計				
5. 屋内環境						
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値		
適合	1.6	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 衛生管理に関する質問票すべて適合	なし		
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		
2.0	5.1.1.1 自然採光	根拠等	25%≤【開口率】<30%	開口率 30.5 %		
1.0	5.1.1.2 昼光利用設備	根拠等	昼光利用設備なし	昼光利用設備 種類		
1.0	5.1.2 通風・排熱	根拠等	自然換気開口がある			
3	5.1.3 眺望・ゆとり	根拠等	天井高さ2.4m以上かつ掃き出し窓設置している	天井高 2.4 m以上		
2.0	5.2 健康・快適	根拠等	外壁断熱、カーテンレール及び複層ガラスを全て設置している			
2	5.2.1 暑さ・寒さ	根拠等	LD等に冷暖房を実装している			
2.0	5.2.2 主要な居室の冷房・暖房	根拠等	使用建材はF★★☆☆☆を使用している			
2	5.2.3 化学汚染物質対策・適切換気	根拠等	騒音・遮音			
1.0	5.2.4 騒音・遮音	根拠等	レベル2を満たさない			
2	5.3 防犯対策	根拠等	セキュリティシステム及びITV設置、常駐監視及び24時間警備			
3	合計					

ウエリスアーバン水天宮前



環境性能の特徴

2023年竣工で省エネルギー基準適合の共同住宅である。
建物の維持管理や自動灌水設備導入し、植栽管理を定期的実施している。
屋外や屋上テラスは住民や建物使用者が親しめる・緑地づくりを行っている。
住戸の居室は、採光を十分に取り入れる掃き出し窓やルームエアコンを設置している。
顔認証を採用したセキュリティシステムや日中常駐監視、24時間監視を行い、防犯対策に配慮している。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

ウエリスアーバン水天宮前