

建物概要					
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	16,161.68m ² 評価対象面積15,548.29 m ²	作成者	青柳 正幸
建物用途	共同住宅	階数	地上13F、地下-階	不動産評価員番号	ふ-001114-27
竣工年月	2023年1月25日	構造	RC造	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 (得点 / 満点)	合計	<div>★★★★★</div>	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		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
	加点 1	省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制図を構築	一次エネルギー(計画値)		MJ/m ² ・年
20.0	20	1.1 使用・排出原単位(計算値)	二次エネルギー(*)		kWh/m ² ・年
		建物全体のBEI=0.80	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)	一次エネルギー(実績値)	1,142.7	MJ/m ² ・年
		【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(*)	117.1	kWh/m ² ・年
		二次エネルギー=一次エネルギー/9.76	CO2排出量(*)	44.0	kg-CO ₂ /m ² ・年
		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様)			
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
		評価対象外	利用率		%
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		導入なし			
25.0	30	合計			

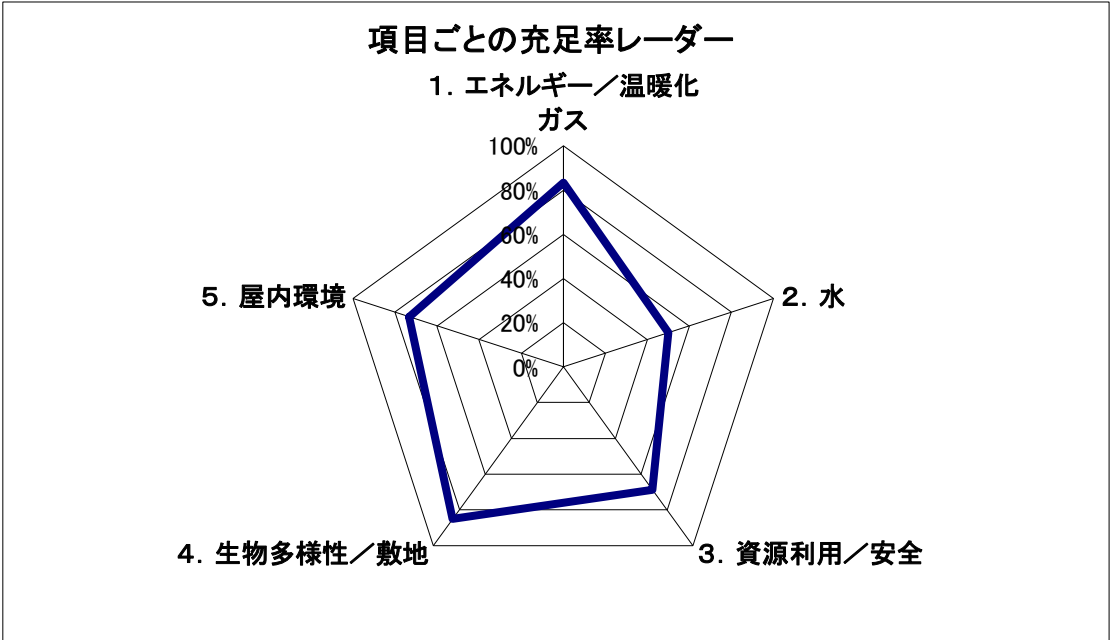
2. 水					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	626.0	L/m ² ・年
	0	目標値の設定、モニタリング実施、運用管理体制を構築	水使用量(計画値)		L/m ² ・年
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(実績値)	632.0	L/m ² ・年
		評価しない			
1.0	5	2.2 水使用量(仕様評価)			
		【1、2、3】取組み			
		2.3 水使用量(実績値)			
		直近1年間(2023年3月～2024年2月)の実績値による			
5.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値	
適合		新耐震基準への適合またはIs値、If値	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			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		【建築基準法準拠】			
		【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		
5.0		① 躯体材料	リサイクル材品目数(非構造材)	2	品目
4.0		② 非構造材料			
2.0		【パーティクルボード、スタイロフォーム】			
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	取組数	2	ポイント
5.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数＋今後の想定耐用年	75	年
		【劣化対策等級3】	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
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			
4.0		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	21	年
		【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】			
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		項目
		【取組みなし】			
4.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	9	ポイント
		【1、2、4、5】取組み			
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		【取組みなし】			
13.7	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		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		
		【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	3	ポイント
		【4.2対象外の時は点数を倍】			
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生			
		【対策不要は対象外】			
		【要措置区域対象外】			
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	鉄道駅またはバス停からの距離	15	分圏内
		【東京メトロ半蔵門線「水天宮駅前」徒歩10分】			
		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮			
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2	種類
		【水害(洪水、高潮)】対策なし、【地震動】PML7.3%			
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		建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
		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	5.1.10の点数×2/3＋5.1.2の点数×1/3		
2.0		5.1.1 昼光利用			
		5.1.1.1 自然採光	開口率	30.5	%
1.0		5.1.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備		種類
		【25%≧【開口率】<30%】			
		【昼光利用設備なし】			
1.0	3	5.1.2 通風・排熱			
		【自然換気開口がある】			
2.0	3	5.1.3 眺望・ゆとり	天井高	2.4	m以上
		【天井高さ2.4m以上かつ掃き出し窓設置している】			
2.0	2	5.2 健康・快適			
		5.2.1 暑さ・寒さ			
		【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】			
2.0	2	5.2.2 主要な居室の冷暖房			
		【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			
		【使用建材はF☆☆☆☆を使用している】			
1.0	2	5.2.4 騒音・遮音			
		【レベル2を満たさない】			
3.0	3	5.3 防犯対策			
		【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】			
14.6	20	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