

アワード審査ガイドライン

2018年10月15日発行
Property Access 株式会社

AWARDS METHODOLOGY

日本国際不動産アワード（Japan International Property Awards 以下、本アワードという）は、日本の不動産領域のプロフェッショナルの視点から、定量性と定性性に基づき国際的な不動産の審査を行うものです。主催者である Property Access（以下、主催者という）は本アワードを通じ、日本の投資家や不動産従事者に海外不動産プロジェクトを正確に理解する機会を提供すること、そして海外企業に日本の不動産領域の視座の理解を提供し、より良い不動産開発や販売する機会の拡大のため本アワードを企画いたします。

審査員には、不動産投資・開発・建築・学術・再生・商業・管理・協会を代表した有識者を選定しています。

主催者は審査員の中から、審査員長を1名選定いたします。

本アワードの審査は、Phase1 スクリーニング審査と Phase2 審査員による本審査に分かれています。

審査にあたり不動産開発者の定量性だけで判断を行うのは不十分です。そのため、不動産開発者は、会社がどれだけ収益を上げているか、毎年どれだけ多くの不動産を開発しているのかだけではなく、定性性も重視され審査されます。

主催者のイベントに掲載/展示されているすべての企業は、（開発者が参加しないという明示的な表現がない限り）自動的にエントリーされます。主催者はエントリープロジェクトに対してメディア手数料や広告料の取得によった便宜（ノミネーションや受賞誘導）は一切いたしません。

ポイント制度

カテゴリーごとに審査・評価項目を記載しており、審査員は項目ごとにポイントをつけていきます。

ポイントは0.5刻みとなり、最低が1.0で最高が5.0です。

大変素晴らしい Excellent:	5.0
素晴らしい Very Good:	4.0 / 4.5
良い Good:	3.0 / 3.5
普通 Fair:	2.0 / 2.5
不明瞭 Satisfactory:	1.0 / 1.5

審査プロセス

審査は2段階で行われます。

Phase1 スクリーニング審査 (完了)

プレスクリーニング：プレ審査員は各物件の審査をし、各エントリーにスコアをつけます。投票システムは、各カテゴリーで与えられた、審査・評価項目におけるポイントから優劣がつけられた（最低3、最高5）がカテゴリーの「ファイナリスト」になります。

Phase2 審査員による本審査

2018年11月14日に開催される、本アワード受賞式典内において、各審査員による採点の発表が行われます。

本審査員は事前資料およびアワード受賞式典におけるプレゼンテーションから、審査員は各カテゴリーをポイント制度に則り採点します。

各審査員の評価は集計され、審査委員会は各カテゴリーの優勝者を決定します。

各審査員がプロジェクトごとのポイントを合計し、ポイントの合計順でのラインキングの1位が優勝者となります。

例) 最優秀デザインプロジェクト

エントリーNo.1	各審査員のポイントの合計	320ポイント
エントリーNo.2	各審査員のポイントの合計	300ポイント
エントリーNo.3	各審査員のポイントの合計	205ポイント

エントリーNo.1が優勝者となります。

適切な応募や情報がない場合、審査員は受賞の該当がないことを決定することができます。また、受賞に関する審査員の決定は最終的かつ拘束力があります。

集計された採点が同点であった場合、最終的には審査員長が受賞者を決定します。

各カテゴリーに審査・評価項目は変わってきますので、以下の各カテゴリーのシートを参照ください。

また各カテゴリーのファイナリストは別添の資料（ハードおよびソフト）より確認ください。

なお、本アワードのPhase1の結果、本年該当するカテゴリーは、以下の10カテゴリーが選定されています。



カテゴリー

1. 最優秀エコプロジェクト
2. 最優秀ウォーターフロントプロジェクト
3. 最優秀デザインプロジェクト
4. 最優秀ラグジュアリープロジェクト
5. 最優秀高層タワープロジェクト
6. 最優秀ホテルコンドミニアムプロジェクト
7. 最優秀リゾートホームプロジェクト
8. 最優秀ファミリー向けプロジェクト
9. 最優秀複合開発プロジェクト
10. 最優秀都市開発プロジェクト

審査員への事前依頼

事前に配布される資料から、判断できる限りの各採点表へポイントの記載をお願いします。

① は配布するプロジェクトのエントリーナンバーと合致しています。

審査員の受賞式典当日の主な流れ

2018年11月14日水曜日

18時00分 アンダーズ東京 51階 Tokyo Studio に起こしてください

19時00分 授賞式典が開始されます。一部各カテゴリーの追加のプレゼンテーションが実施されます。

事前に記載したスコアの修正は、当日行うことができます。各カテゴリーのプレゼンテーション後に、最終的な採点表を審査委員長へ提出ください。審査員長に提出された採点シートは、当社スタッフ（安里）と2名でスコアの集計をし、ランキングが確定します。

当社スタッフは、優勝者をMCへ伝えます。審査員は優勝者へのトロフィーの授与をお願いする場合があります。



3, 最優秀デザインプロジェクト Best Iconic Development

大変素晴らしい 5.0 素晴らしい 4.5 / 4.0 良い 3.5 / 3.0 普通 2.5 / 2.0 不明瞭
1.5 / 1.0

項目	ポイント	スコア ①	スコア ②	スコア ③
1. デザインの持続性	デザインが将来を見据えてアイコン的なものであるかどうか			
2. 空間統合	デザインが周囲との調和がとられているかどうか			
3. 機能性	デザインだけにとどまらず機能性を優位したプロジェクトかどうか			
4. 先進性と独自性	先進的かつ独自性をもったデザインとなっているかどうか			
5. 環境配慮	環境的配慮がなされているか			
6. 形状	形状全体が、建物の示すコンセプトに合致しているかどうか			
7. 現実性	将来にわたりメンテナンスのことを考慮されたデザインとなっているかどうか			
	Total			

審査員 (署名)



10. 最優秀都市開発プロジェクト
Best Township

大変素晴らしい 5.0 素晴らしい 4.5 / 4.0 良い 3.5 / 3.0 普通 2.5 / 2.0 不明瞭
1.5 / 1.0

項目	ポイント	スコア ①	スコア ②	スコア ③
1. 設計、計画 および管理の持 続可能性	(1) 環境マネジメント; (2) 土工; (3) 公共交通アクセス等			
2. イノベーシ ョン	社会の発展やニーズに対応したものか、 新しい技術の活用がされているものかど うか			
3. 価値創造	タウンシップによってコミュニティ全体 の価値創造につながるものか			
4. 先進性と独 自性	先進的かつ独自性をもったデザインとな っているかどうか			
5. 環境配慮	環境的配慮がなされているか			
6. アクセス、 コネクション	近隣・周辺へのアクセス。生活利便施設 が周辺にあるかどうかも含めます			
7. セキュリテ ィ	セキュリティ対策の度合い			
8. コミュニテ ィ	エリア内にプールや公園、その他レジャ ー施設が提供されている			
	Total			

審査員 (署名)



8. 最優秀ファミリー向けプロジェクト Best Family-Friendly Development

大変素晴らしい 5.0 素晴らしい 4.5 / 4.0 良い 3.5 / 3.0 普通 2.5 / 2.0 不明瞭
1.5 / 1.0

項目	ポイント	スコア ①	スコア ②	スコア ③
1. ファミリー向け施設、アメニティ	家族を近づけるために役立つファミリーフレンドリーな施設が必要です。また、使用される材料は家族にとって親切で、子供にとって安全なものかどうか。			
2. 複数世代の居住性能	複数の世代に渡るファミリーを考慮した居住空間や性能になっているかどうか			
3. 立地	開発は、学校、病院、公園、および家族を支援するその他の施設の近くに配置されているかどうか。また、騒音公害を最小限に抑えるために、主要な道路から離れた場所に開発がなされているか。			
4. ファンクショナルスペース	フロアスペースとレイアウトは、家族をサポートするために補完または調整する必要があります。			
5. プロパティマネジメントの可否	管理形態が明示されている、また販売会社が管理をすることが決まっている等			
	Total			

審査員（署名）

9. 最優秀複合開発プロジェクト Best Mix-Integrated Development

大変素晴らしい 5.0 素晴らしい 4.5 / 4.0 良い 3.5 / 3.0 普通 2.5 / 2.0 不明瞭
1.5 / 1.0

項目	ポイント	スコア ①	スコア ②	スコア ③
1. 環境性能	(1) 環境マネジメント; (2) 土工; (3) 公共交通アクセス等の優位性			
2. デザイント プランニング	小売、娯楽、オフィス、住宅、ホテル、 レクリエーション、歩行者の接続、文化 活動、公園等			
3. 価値創造	開発を通じて賃料プレミアム、空室低下 などの価値の創造が見込めるか。			
4. アクセス、 コネクション	近隣・周辺へのアクセス。生活利便施設 が周辺にあるかどうか含まれます			
5. イノベーシ ョン	居住に対してのステータスとなる技術と 希少性があるか			
	Total			

審査員 (署名)

5. 最優秀高層タワープロジェクト
Best High Rise Residential Development

大変素晴らしい 5.0 素晴らしい 4.5 / 4.0 良い 3.5 / 3.0 普通 2.5 / 2.0 不明瞭
1.5 / 1.0

項目	ポイント	スコア ①	スコア ②	スコア ③
1. 構造性能	建築物は、安定した構造を提供するために、中央の柱または芯壁によって良好に支持されるか。また、高層ビルがしっかりした土台構造があるか。			
2. 特徴的なスカイライン	周辺のスカイライン/ランドスケープとの調和と美しさを保っているか。			
3. ファシリテイとスペース	フロアスペースとレイアウトは、高層ビルとして有効に設けられているか、利便性はどうか。			
4. 防火性能	高層ビルとしての防火性能への言及があるか			
5. プロパティマネジメントの可否	管理形態が明示されている、また販売会社が管理をすることが決まっている等			
6. 投資価値	キャピタルゲインや確かなレンタルイールド（利回り）が見込める可能性。保証賃料等のプログラムがフレキシブルにあるか。			
	Total			

審査員（署名）



4. 最優秀ラグジュアリープロジェクト
Best Luxury High Rise Development

大変素晴らしい 5.0 素晴らしい 4.5 / 4.0 良い 3.5 / 3.0 普通 2.5 / 2.0 不明瞭
1.5 / 1.0

項目	ポイント	スコア ①	スコア ②	スコア ③
1. 立地	ラグジュアリーコンドミニアムに相応しい立地かどうか			
2. 広さ	居室内に限らず共用施設（娯楽、サービス、家具、設備）を備えているか			
3. 排他性	立地の良さに加えて、騒音等から離れているか、それを考慮したプランとなっているか			
4. コンセプトと家具	手の込んだデザイン性と最上級の備品となっているか			
5. 建築性	建築性がプロジェクトの豪華さに形成しているか			
6. ユニークネス	その他固有性により、プロジェクトの魅力が引き出されているかどうか			
7. プロパティマネジメントの可否	管理形態が明示されている、また販売会社が管理をすることが決まっている等			
8. 投資価値	キャピタルゲインや確かなレンタルイールド（利回り）が見込める可能性。保証賃料等のプログラムがフレキシブルにあるか。			
	Total			

審査員（署名）



6. 最優秀ホテルコンドミニアムプロジェクト
Best Hotel Suite Development

大変素晴らしい 5.0 素晴らしい 4.5 / 4.0 良い 3.5 / 3.0 普通 2.5 / 2.0 不明瞭
1.5 / 1.0

項目	ポイント	スコア ①	スコア ②	スコア ③
1. デザインとプラン	スペースの利用率を高め、ホテルスイート（すなわち、滞在）を提供するスタイリッシュな空間か			
2. 広さ	スペースを最大限活用した居室レイアウトになっているか			
3. テーマ	テーマ性の高いプロジェクトかつ訴求点があるか			
4. 設備とアメニティ	設備とアメニティが居住空間と体験を高めるものとなっているかどうか			
5. 先進性	先進的なテクノロジーを有した機能などが備わっているか			
6. 交通利便性	空港や都心、公共交通機関との接続はどうか			
7. プロパティマネジメントの可否	管理形態が明示されている、また販売会社が管理をすることが決まっている等			
8. 投資価値	キャピタルゲインや確かなレンタルイールド（利回り）が見込める可能性。保証賃料等のプログラムがフレキシブルにあるか。			
	Total			

審査員（署名）



7. 最優秀リゾートホームプロジェクト
Best Resort Home Development

大変素晴らしい 5.0 素晴らしい 4.5 / 4.0 良い 3.5 / 3.0 普通 2.5 / 2.0 不明瞭
1.5 / 1.0

項目	ポイント	スコア ①	スコア ②	スコア ③
1. デザインとプラン	スペースの利用率を高め、リゾート（すなわち、滞在）を提供するスタイリッシュな空間となっているか			
2. ランドスケープデザイン	このプロジェクトは、リゾート生活に忠実な創造的なランドスケープか			
3. 建築スタイル	テーマ性の高いプロジェクトかつ訴求点が建築面であるか			
4. 先進性	先進的なテクノロジーを有した機能などが備わっているか			
5. 設備	設備の充実さが「永久的な休日」を提供するか			
6. 交通利便性	空港や都心、公共交通機関との接続はどうか			
	Total			

審査員（署名）



1. 最優秀エコプロジェクト
Best Green Feature Development

大変素晴らしい 5.0 素晴らしい 4.5 / 4.0 良い 3.5 / 3.0 普通 2.5 / 2.0 不明瞭
1.5 / 1.0

項目	ポイント	スコア ①	スコア ②	スコア ③
1. 開発の環境性	この開発では、環境に配慮した持続可能な材料を建設。また、開発はリサイクルを促進項目があるか			
2. グリーンの活用と統合	緑化性能もしくは要素が明示されているか			
3. エネルギーの効率性	この開発は、電気の使用を効率的にしているか			
4. 節水や管理	開発は、廃棄物を削減し、水質汚染を最小限に抑えるために、水管理システムにおいて効率的かどうか			
5. 輸送や交通に関する環境	公共交通機関の推奨や設置、車からの汚染を減らすための配慮がなされているか			
6. 照明	人工照明のエネルギー使用を削減するために、効果的な昼光照明の使用を最適化するように開発設計されているか			
7. 再生可能エネルギー	再生可能エネルギー（ソーラー）等を取り入れているか			
8. 周辺との調査	周囲の景色を高め、住人や一般の人々に緑豊かな魅力的な緑の景色を提供しているか			
	Total			

審査員（署名）



2. 最優秀ウォーターフロントプロジェクト Best Water Front Development

大変素晴らしい 5.0 素晴らしい 4.5 / 4.0 良い 3.5 / 3.0 普通 2.5 / 2.0 不明瞭
1.5 / 1.0

項目	ポイント	スコア ①	スコア ②	スコア ③
1. ウォーターフロントへのアクセス	ウォーターフロントに位置し、周囲の環境との強い視覚的および物理的なつながりを提供しているか、ウォーターフロントとして街が構成されているか			
2. デザインとローカル特徴	ウォーターフロント要素を補完する開発のデザインがどうか			
3. 空間的統合	居住者と一般市民が日常生活の自然の一部として開発空間を活用し、ウォーターフロントが排他的居住者のみならず、歩行者・活用者とともに構成されるものか			
4. 景観	ウォーターフロントとその周辺の風景と一体になった景観を構築するか			
5. レイアウト・効率性	フロアスペースとレイアウトの優位性があるか			
6. プロパティマネジメントの可否	管理形態が明示されている、また販売会社が管理をすることが決まっている等			
7. 投資価値	キャピタルゲインや確かなレンタルイールド（利回り）が見込める可能性。保証賃料等のプログラムがフレキシブルにあるか。			
	Total			

審査員（署名）