

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	うしたみらいビル	敷地面積	4,192 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	広島県広島市	建築面積	2,598 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年2月15日
用途地域	近隣商業地域、準防火地域	延床面積	509.71 m <sup>2</sup>	作成者	柿沼香奈慧
建物用途	事務所	階数	地上6F	不動産評価員番号	ふ-001397-28
竣工年月	2018年3月16日	構造	RC造	確認日	2024年2月22日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	柿沼香奈慧
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-001397-28

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧	78
74.3	/100	★★★★★		≧	66
(得点 / 満点)				≧	60
ポイント是小数点第1位までの表示とする				≧	50

### 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	0.0	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)	734 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等: 省エネ基準適合、目標値設定、モニタリングを実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(計画値)	- MJ/m <sup>2</sup> ・年
			二次エネルギー(*)	- kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	- kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等: C/S:0.53≤0.60	一次エネルギー(実績値)	734.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
			二次エネルギー(*)	75.0 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	42.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	利用率	- %
3.0	5	1.4 自然エネルギー 根拠等: 特になし		
33.0	35	合計		

### 2. 水

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	31.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値) 根拠等: 目標設定、モニタリング、運用管理体制を実施	水使用量(計画値)	907.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.2 水使用量(仕様評価) 根拠等: 別紙計算書		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値) 根拠等: 2023年1月から2023年12月までの実績値による	水使用量(実績値)	31.0 L/m <sup>2</sup> ・年
8.0	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

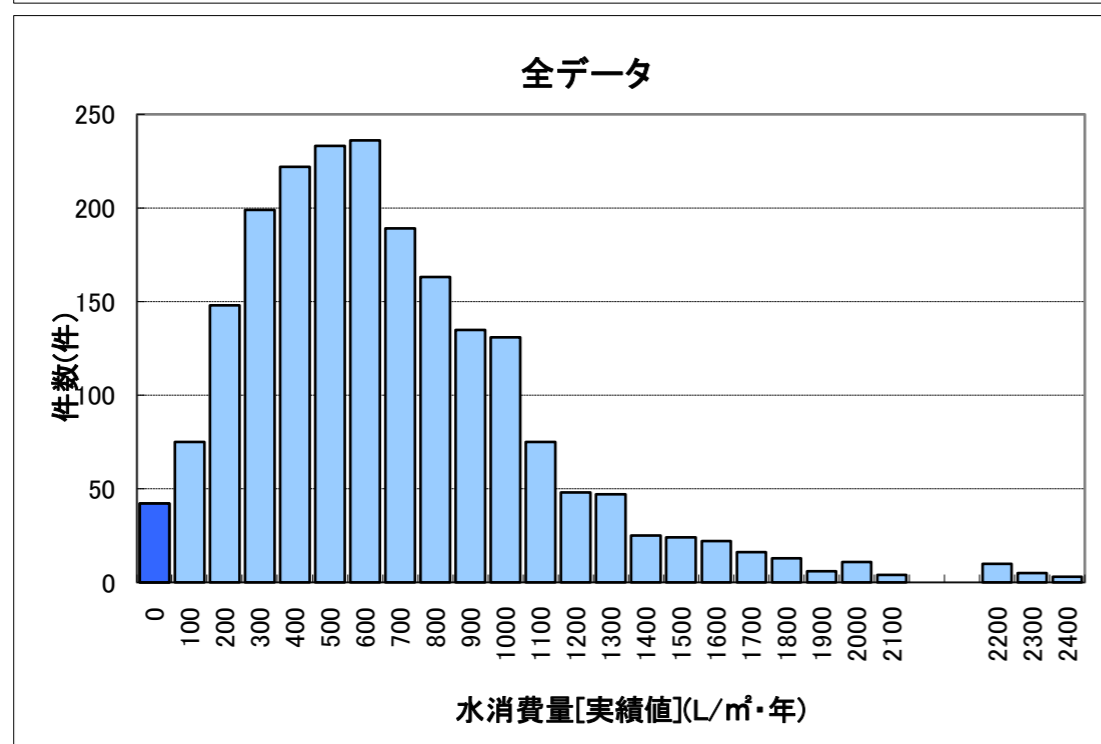
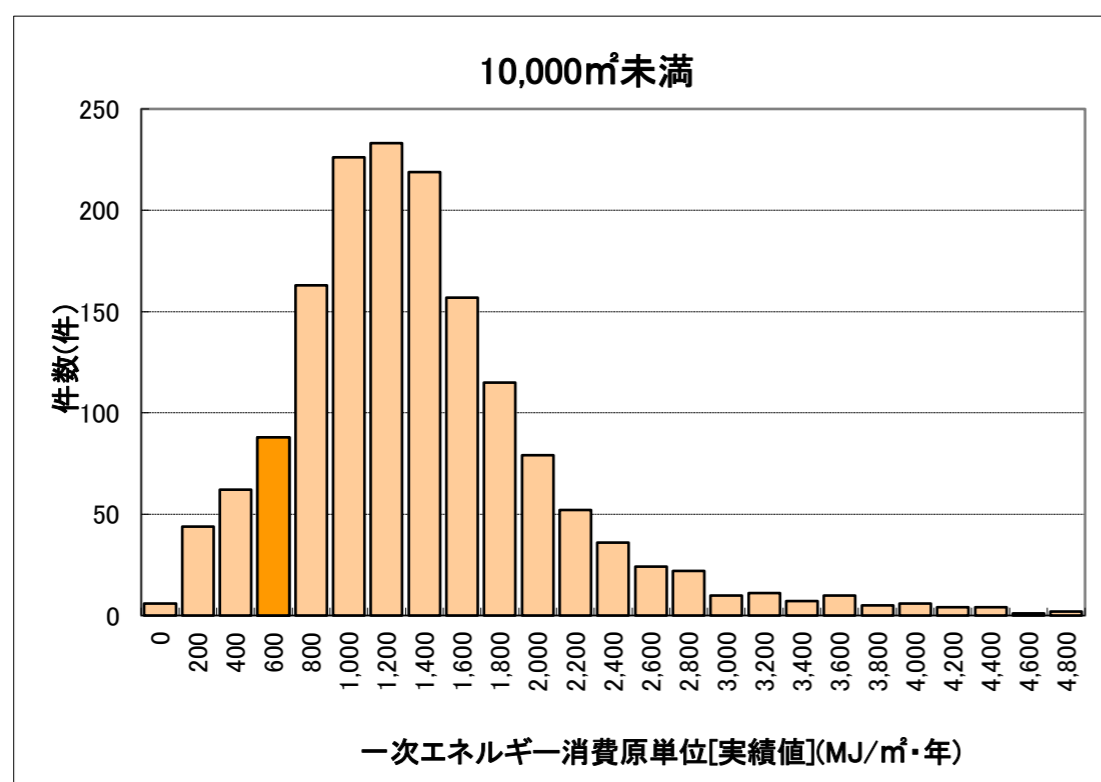
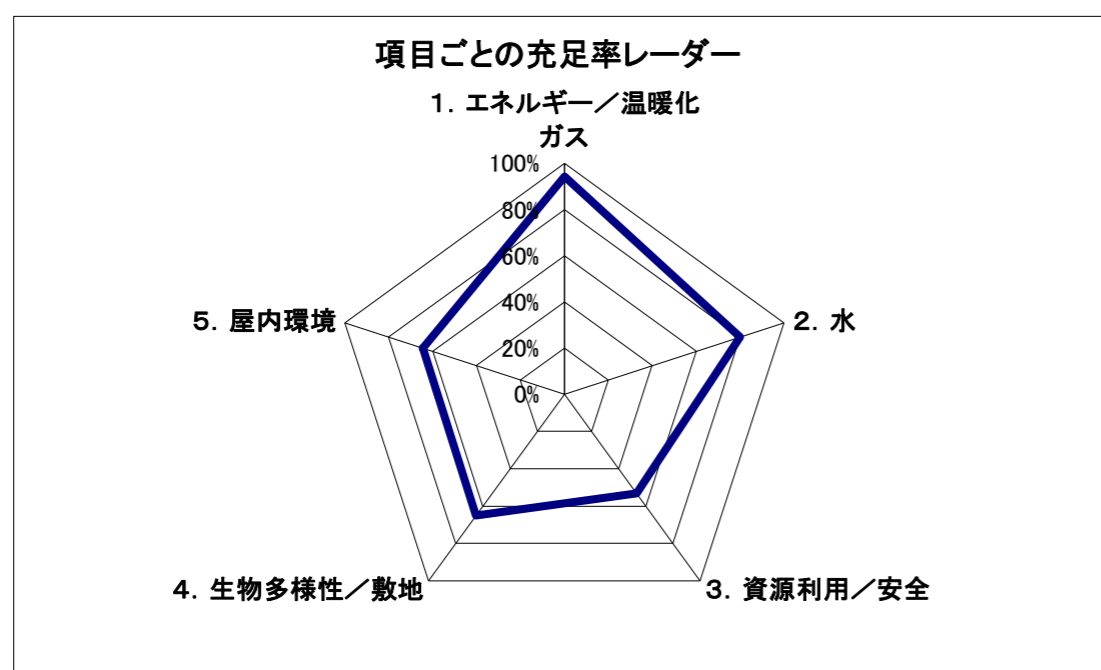
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
		3.1 高耐震・免震等 根拠等: 新耐震基準に適合		
3.0	5	3.1.1 耐震性	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制 根拠等: 特になし		
		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する	
		① 躯体材料	特になし	
		② 非構造材料	リサイクル資材1品目採用	1 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制 根拠等: 別紙集計表より		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等: 等級1相当	経過年数+今後の想定耐用年数	- 年
1.6	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 根拠等: 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.6		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
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等: 別紙集計表より	自給率向上の取組数	- 項目
1.0		3.4.3 維持管理 根拠等: 特になし	維持管理に関する取組数	- ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等: 特になし		
10.6	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	4.0	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	
		4.1 生物多様性の向上 根拠等: 特になし		
4.0	10	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 根拠等: 特になし	②取組表による場合のポイント数	- ポイント
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性 根拠等: 対象外	なし	
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等: バス停まで3分圏内	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内
5.0		4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮 根拠等: 評価しない		
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策 根拠等: リスク2種、対策あり	リスクの合計数	2 種類
13.0	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	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし	
		5.1 屋光利用 根拠等: 建築物衛生管理基準の準拠		
1.6	5	5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
1.0		5.1.2 屋光利用設備 根拠等: 特になし	開口率	- %
3.0		5.2 自然換気性能 根拠等: 特になし	屋光利用設備	- 種類
5.0	5	5.3 眺望・視環境 根拠等: 居室面積の1/15以上の自然換気有効開口面積	自然換気有効開口面積	13.9 m <sup>2</sup>
3.0	5	根拠等: 天井高2.6m。	天井高	2.5 m以上
9.6	15	合計		



**環境性能の特徴**

- ・エネルギーの計算値/実績値評価が良い数値となっているため、「エネルギー/温暖化ガス」の項目が高い点数となっている。
- ・水の実績値評価が良い数値となっているため、「水」の項目が高い点数となっている。

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	うしみらいビル	敷地面積	4,192 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価
建設地	広島県広島市	建築面積	2,598 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2024年2月15日
用途地域	近隣商業地域、準防火地域	延床面積	5870.43 m <sup>2</sup>	作成者	柿沼香奈慧
建物用途	店舗	階数	地上6F	不動産評価員番号	ふ-001397-28
竣工年月	2018年3月16日	構造	RC造	確認日	2024年2月22日
直近の大規模改修実施年月		常勤者・来場者	人	確認者	柿沼香奈慧
		年間使用日数	日/年	不動産評価員番号	ふ-001397-28

評価結果		S ランク:★★★★★		≧	78
68.3	/100	合計	★★★★★	≧	66
(得点 / 満点)			★★★★	≧	60
ポイント是小数点第1位までの表示とする					
B+ランク:★★★					
B ランク:★★					
≧ 50					

### 1. エネルギー/温暖化ガス

評価	最大加算点	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		
0.0	加算点 1	根拠等 省エネルギー基準適合、目標値設定、モニタリングを実施、運用管理体制の構築	一次エネルギー(目標値)	4,824 MJ/m <sup>2</sup> ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	一次エネルギー(計画値)	- MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 C/S:0.53≦0.70	二次エネルギー(*)	- kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	- kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
4.5	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	4,824.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 2023年1月から2023年12月までの実績値による	二次エネルギー(*)	495.0 kWh/m <sup>2</sup> ・年
			CO <sub>2</sub> 排出量(*)	278.0 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	
3.0	5	1.4 自然エネルギー	利用率	- %
		根拠等 特になし		
32.5	35	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		
1.0	5	根拠等 目標設定、モニタリング、運用管理体制を実施	水使用量(目標値)	1,208.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	- L/m <sup>2</sup> ・年
	0	根拠等 特になし		
4.4	5	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない	
		2.3 水使用量(実績値)	水使用量(実績値)	1,208.0 L/m <sup>2</sup> ・年
		根拠等 2023年1月から2023年12月までの実績値による		
5.4	10	合計		

### 3. 資源利用/安全

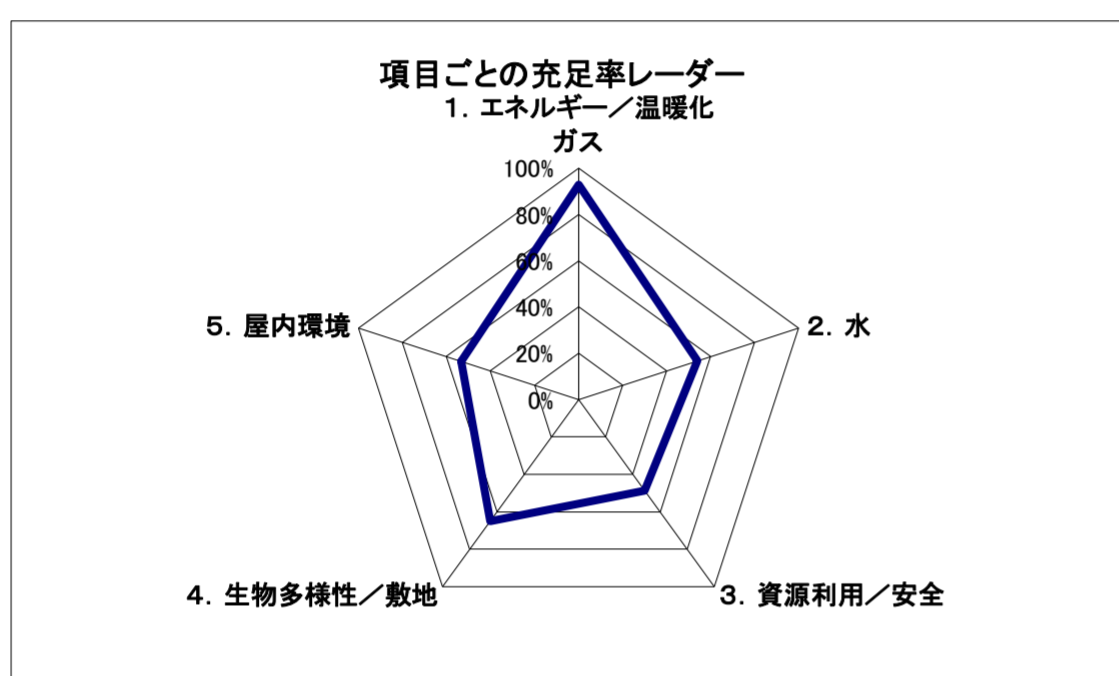
評価	最大加算点	必須項目	指標	評価値
適合		:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	根拠等 新耐震基準に適合	なし	
3.0		3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
		3.1.1 耐震性		
		根拠等 建築基準法に定められた耐震性を有する		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能		
		根拠等 特になし		
4.5	10	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する	
		3.2.1 再生材利用率		
		① 躯体材料	特になし	
		② 非構造材料	リサイクル資材2品目採用	2 品目
		3.2.2 廃棄物処理抑制	取組数	- ポイント
		根拠等 特になし		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年数	- 年
		根拠等 等級1相当	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	
1.6	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		
3.6		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
		根拠等 別紙参照		
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
		根拠等 特になし		
1.0		3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	- ポイント
		根拠等 特になし		
1.0		3.4.4 バリアフリー対策		
		根拠等 特になし		
12.1	25	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		
		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導入していない。	なし	
4.0	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	- ポイント
		根拠等 特になし		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		
		根拠等 対象外		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		
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	3 分圏内
		根拠等 バス停まで3分圏内		
		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	
4.0	5	4.4 自然災害リスク対策	リスクの合計数	2 種類
		根拠等 リスク2種、対策あり		
13.0	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		
		根拠等 建築物衛生管理基準の準拠	なし	
2.3	4	5.1 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 自然採光	開口率	- %
		根拠等 スーパー8.3%、その他(物販同等)9.0%		
3.0		5.1.2 昼光利用設備	昼光利用設備	- 種類
		根拠等 特になし		
2.0	4	5.2 自然換気性能	*コンドニエンスストアは評価対象外。ただし、計算の便宜上、C104セルと同じ数値を入力。	
		根拠等 自然換気が可能な開口部を有する。		
1.0	2	5.3 眺望・視環境	天井高	- m以上
		根拠等 特になし		
5.3	10	合計		



**環境性能の特徴**

・エネルギーの計算値/実績値評価が良い数値となっているため、「エネルギー/温暖化ガス」の項目が高い点数となっている。

評価機関、評価員記名欄

認証機関記名欄

うしたみらいビル