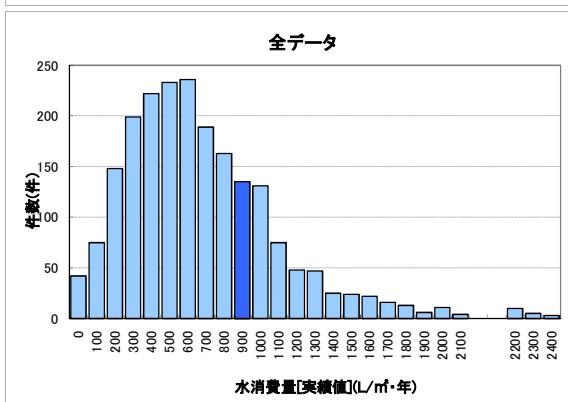
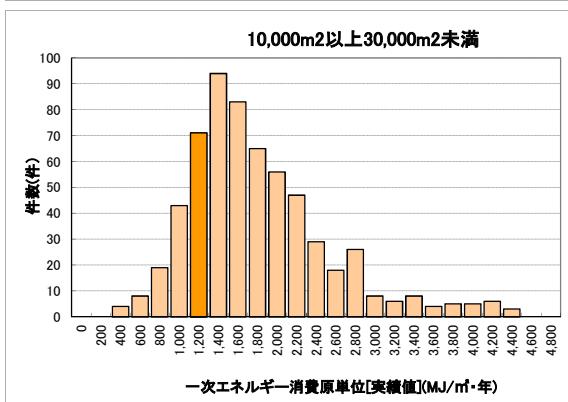
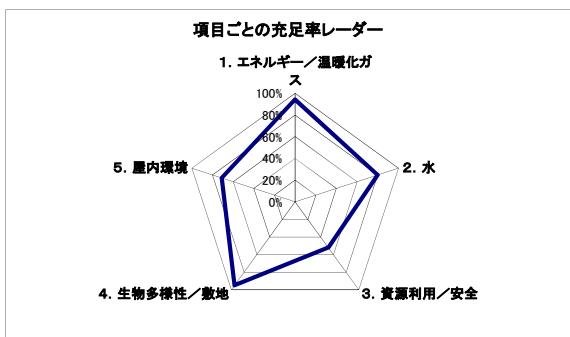


CASBEE®-不動産		【オフィス】		評価結果		
■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応版) v1.2.1						
建物概要						
建物名称	広島イーストビル(事務所棟)	敷地面積	17,053.80 m <sup>2</sup>	評価の段階	運用段階評価	
建設地	広島県広島市	建築面積	12,013.46 m <sup>2</sup>	評価の実施日	2023年6月15日	
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	24,315.56 m <sup>2</sup>	作成者	中村 美央	
建物用途	事務所	階数	地上19階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000904-25	
竣工年月	1998年3月	構造	S造一部SRC造	確認日		
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	833 人	確認者		
		年間使用時間	3,620 時間/年			
評価結果						
81.0 /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	評価値		
適合		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、運用管理体制実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)	1,261.3 MJ/m <sup>2</sup> ・年	
1.0	1					
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=1,274.0/2,068=0.616 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.529として算出	一次エネルギー(計画値)	1,274.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	2022/4-2023/3実績値 二次エネルギー=一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量=二次エネルギー×実排出係数0.529として算出	二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	130.5 kWh/m <sup>2</sup> ・年 69.1 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年	
0	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)		一次エネルギー(実績値)	1,274.0 MJ/m <sup>2</sup> ・年	
3.0	5	1.4 自然エネルギー	根拠等 自然エネルギーなし	二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	130.5 kWh/m <sup>2</sup> ・年 69.1 kg-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ・年	
33.0	35	合計		評価しない		
				利用率	0.0 %	
2. 水						
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値		
適合		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)	973.1 L/m <sup>2</sup> ・年	
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等 水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	405 L/m <sup>2</sup> ・年	
0	0	2.2 水使用量(仕様評価)		評価しない		
3.0	5	2.3 水使用量(実績値)	根拠等 2022/4-2023/3実績値	水使用量(実績値)	973.1 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		根拠等	新耐震基準への適合またはIs値、If値 1998年築、新耐震基準に適合	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	3.0	3.1.1 耐震性	根拠等 建築基準法に準拠			
3.0	3.0	3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 摆れを抑える装置を導入していない			
2.0	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	①と②の平均で評価する 導入なし 導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	3.3.1 延命化率 根拠等 品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	経年数+今後の想定耐用年数 3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	年	
2.4	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30、非常用発電30、水槽30、空調20、ポンプ類20	更新年数の平均値	26 年	
4.6	5	3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	3.4.2.1 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 (1.3)について取り組み	自給率向上の取組数	2 項目	
3.0	5	3.4.3 維持管理	3.4.3.1 維持管理 根拠等 (2.5)について取り組み	維持管理に関する取組数	2 ポイント	
1.0	0	3.4.4 パリアフリー対策	3.4.4.1 パリアフリー対策 根拠等 基準を満たしていない			
10.4	20	合計				
4. 生物多様性/地図						
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値		
適合		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。なお、生態系被害防止外来種が1種類存するが、取得前に植栽されたものであり自ら導入していない。	なし		
10.0	10	4.1 生物多様性の向上	4.1.1 (1)(2)(3)(5)について取り組み	②取組による場合のポイント数	4 ポイント	
4.2 対象外の時は点数を倍	0	4.2 土壌環境品質・ブルーランド再生成	4.2.1 要措置区域に該当しない			
[対策不要は対象外]	5.0	4.3 公共交通機関の接近性	4.3.1 公共交通機関の接近性 根拠等 広島交通バス、まちのわループ右回り系統 段原中央バス停	鉄道駅またはバス停からの距離	3 分圏内	
5.0	5	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	4.4.1 水害:対策あり、津波:対策なし	リスクの合計数	2 種類	
19.0	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		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 建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度、温度、二酸化炭素について基準外の箇所があるが、対策を施し常態化を回復している。	なし		
3.6	5	5.1 曙光利用	5.1.1 自然採光 根拠等 開口率計算	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 開口率	16.5 %	
4.0	4.0	5.1.2 曙光利用設備	根拠等 該当なし	曙光利用設備	0 種類	
3.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等 機械換気	自然換気有効開口面積	0.0 m <sup>2</sup>	
4.0	5	5.3 瞭望・視環境	根拠等 天井高2.7m、窓あり	天井高	2.7 m以上	
10.6	15	合計				



### 環境性能の特徴

- 省エネが実践され、エネルギー使用量が抑制されている。
- 生物多様性につき、在来種や多様な樹種を導入し、積極的な取り組みが行われている。
- 公共交通機関(バス停)に至近