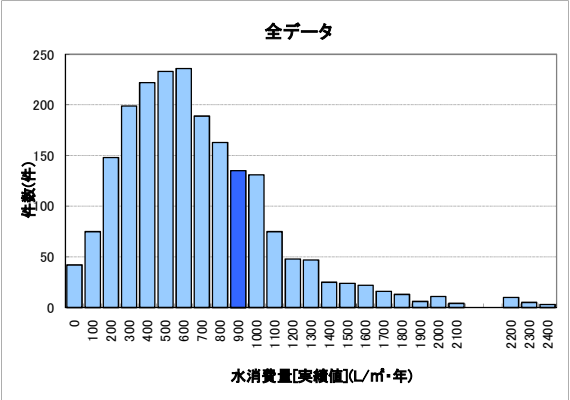
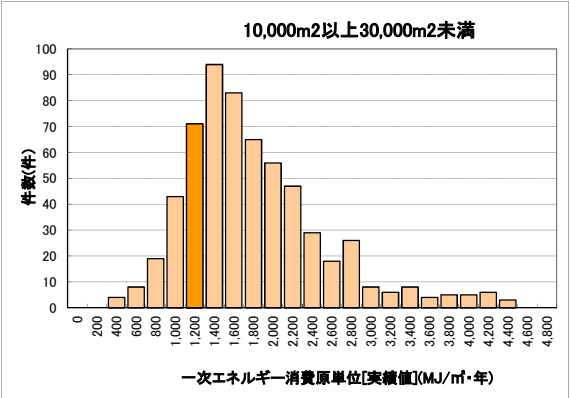
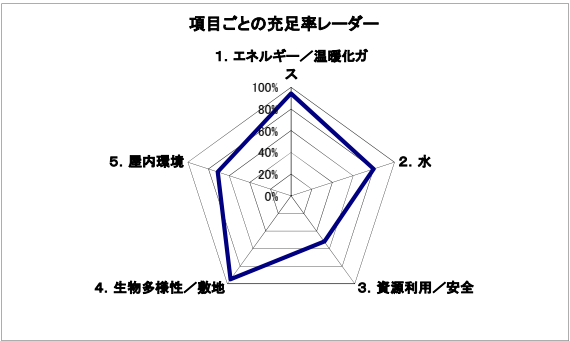


建物概要					
建物名称	広島イーストビル(事務所棟)	敷地面積	17,053.80 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	広島県広島市	建築面積	12,013.46 m ²	評価の実施日	2023年6月15日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	24,315.56 m ²	作成者	中村 美央
建物用途	事務所	階数	地上19階 地下1階	不動産評価員番号	ふ-000904-25
竣工年月	1998年3月	構造	S造一部SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	833 人	確認者	
		年間使用時間	3,620 時間/年	不動産評価員番号	
評価結果					
81.0 /100 合計 (得点 / 満点)		★★★★★		S ランク:★★★★★	Ⅳ 78
				A ランク:★★★★	Ⅳ 66
				B+ランク:★★★	Ⅳ 60
				B ランク:★★	Ⅳ 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		根拠等	一次エネルギー(目標値)	1,261.3 MJ/m ² ・年	
1.0	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、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ルギーに取り組み。	一次エネルギー(計画値)	1,274.0 MJ/m ² ・年	
24.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値) 根拠等 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	二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	130.5 kWh/m ² ・年 69.1 kg-CO ₂ /m ² ・年	
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値) 根拠等 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	一次エネルギー(実績値) 二次エネルギー(*) CO2排出量(*)	1,274.0 MJ/m ² ・年 130.5 kWh/m ² ・年 69.1 kg-CO ₂ /m ² ・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			
		根拠等 自然エネルギーなし	利用率	0.0 %	
33.0	35	合計			
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 ² ・年	
5.0	5	2.1 水使用量(計算値) 根拠等 目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築 水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	405 L/m ² ・年	
	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 ² ・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	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等 3.1.1 耐震性 根拠等 1998年築、新耐震基準に適合	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 建築基準法に準拠			
		根拠等 揺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 ①と②の平均で評価する			
3.0		① 躯体材料 導入なし			
1.0		② 非構造材料 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 評価しない			
3.0		3.3 躯体材料の耐用年数 根拠等 品種法の等級1相当(建築基準法に準拠)	経過年数+今後の想定耐用年数		
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／バリアフリー 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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均	更新年数の平均値	
4.6		3.4.2 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	26 年 2 項目	
3.0		3.4.3 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		3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 基準を満たしていない			
10.4	20	合計			
4. 生物多様性／敷地					
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種類存在するが、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 根拠等 1),2),3),5)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	4 ポイント	
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 要措置区域に該当しない	なし		
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 根拠等 広島交通バス まちのわループ右回り系統 段原中央バス停留所から徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	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 根拠等 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避している。	なし		
3.6	5	5.1 星光利用 5.1.1 自然採光 根拠等 5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 開口率計算	開口率	16.5 %	
4.0		5.1.2 星光利用設備 根拠等 該当なし	星光利用設備	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 ²	
4.0	5	5.3 眺望・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