

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	朝日生命越谷ビル	敷地面積	1,435 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	埼玉県越谷市	建築面積	1,103 m ²	評価の実施日	2024年9月24日
用途地域	商業地域、法第22条指定地域	延床面積	6872.484 m ²	作成者	青山 三男
建物用途	事務所	階数	地上10F、PH2F	不動産評価員番号	ふ-000343-28
竣工年月	1996年1月17日	構造	SRC造	確認日	2024年9月24日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	人	確認者	青山 三男
		年間使用時間	時間/年	不動産評価員番号	ふ-000343-28

評価結果		S ランク: ★★★★★		≧ 78	
81.3 /100	合計	★ ★ ★ ★ ★	≧	78	
(得点 / 満点)		★ ★ ★ ★ ★	≧	66	
		★ ★ ★	≧	60	
		★ ★	≧	50	

ポイントは小数点第1位までの表示とする

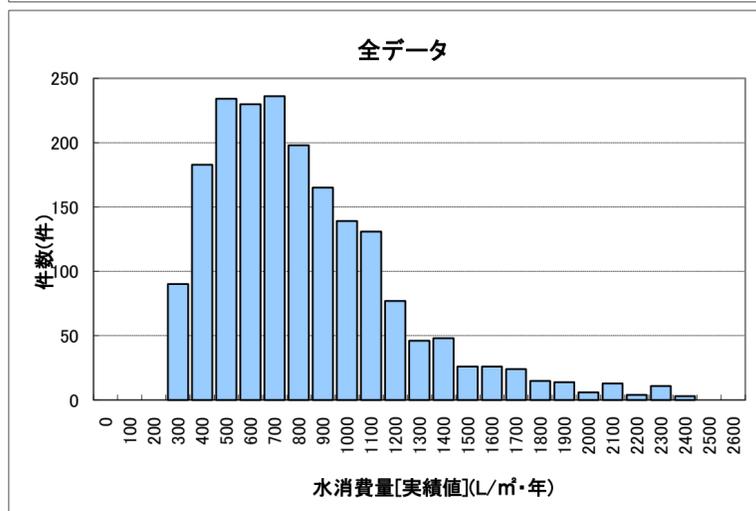
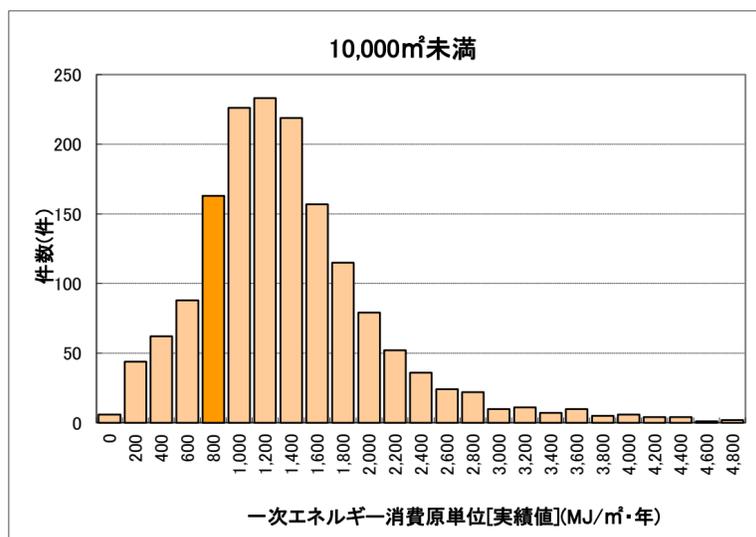
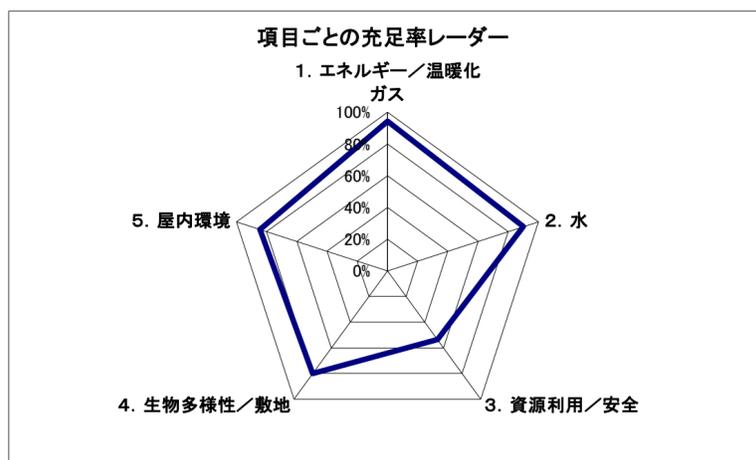
1. エネルギー/温暖化ガス		指標 (*は参考値)		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
0.0	加点 1	根拠等	省エネルギー基準への適合、目標値設定、モニタリング、運用管理体制	一次エネルギー(目標値)	996 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)		一次エネルギー(計画値)	995.9 MJ/m ² ・年
		根拠等	C/S=0.59	二次エネルギー(*)	102.0 kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)		CO ₂ 排出量(*)	46.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	2023/4~2024/3 実績値による	一次エネルギー(実績値)	995.9 MJ/m ² ・年
0		1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない	二次エネルギー(*)	102.0 kWh/m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー		CO ₂ 排出量(*)	46.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
		根拠等	-	利用率	- %
33.0	35	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
4.0	5	2.1 水使用量(計算値)		水使用量(目標値)	386.9 L/m ² ・年
		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)	686.0 L/m ² ・年
0		2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)		水使用量(実績値)	386.9 L/m ² ・年
		根拠等	2023/5~2024/4 実績値による		
9.0	10	合計			

3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
適合		根拠等	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等		なし	
3.0		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			
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制			
3.0		3.2.1 再生材利用率	①と②の平均で評価する		
1.0		① 躯体材料		リサイクル材目数(非構造材)	- 品目
		② 非構造材料			
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
3.0		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
2.7	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	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
3.8		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		自給率向上の取組数	0 項目
3.0		3.4.3 維持管理		維持管理に関する取組数	6 ポイント
3.0		3.4.4 バリアフリー対策			
10.7	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
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		
8.0	10	4.1 生物多様性の向上		なし	
		根拠等	外来種を使用しない		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生		②取組表による場合のポイント数	2 ポイント
		根拠等	周辺の自然植生に配慮した環境づくり等		
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性		なし	
5.0		4.3.1 公共交通機関の接近性			
		根拠等	公共交通機関より徒歩2分圏内	鉄道駅またはバス停からの距離	2 分圏内
3.0	5	4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	自然災害リスクの調査資料	リスクの合計数	3 種類
16.0	20	合計			

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加点	必須項目			
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		
3.6	5	5.1 昼光利用		なし	
4.0		5.1.1 自然採光	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.2 昼光利用設備		開口率	17.6 %
5.0	5	5.2 自然換気性能		昼光利用設備	- 種類
4.0	5	5.3 眺望・視環境		自然換気有効開口面積	35.7 m ²
		根拠等	別紙計算書による	天井高	2.7 m以上
12.6	15	合計			



環境性能の特徴
 ・エネルギーの実績値、計算値共に高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。