



【オフィス】

評価結果

■使用評価マニュアル: CASBEE-不動産 2024年版

v1.0

建物概要	朝日生命広島胡町ビル 広島県広島市中区胡町4-21 商業地域、防火地域 事務所 竣工年月 直近の大規模改修実施年月	敷地面積 建築面積 延床面積 階数 構造 平均居住人員 年間使用時間	1,651 m ² 1,452 m ² 14680.851 m ² 地上12F SRC造 — —	評価の段階 評価の実施日 作成者 不動産評価員番号 確認日 確認者 不動産評価員番号	運用段階評価 2025年9月25日 年森 真実 ふ-001666-30 2025年9月25日 年森 真実 ふ-001666-30
------	--	--	---	--	--

評価結果	79.0 /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	ホールライフカーボンの評価 	取組項目数: A1-A5 - B1,B3-B5 2 B6-B7 1 C1-C4 -
------	--	-------------------	--

1. エネルギー／温暖化ガス	評価 最大加点 適合 0.0 加点 1 25.0 25 5.0 5 0 0 3.0 5 33.0 35 合計	必須項目 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	指標 (*は参考値) 一次エネルギー(目標値) 931 MJ/m ² ・年	評価値
		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(計画値) 931.2 MJ/m ² ・年 95.4 kWh/m ² ・年 51.2 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
		根拠等 C/S=0.45	GHG排出量(*) 931.2 MJ/m ² ・年 95.4 kWh/m ² ・年 51.2 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
		根拠等 2024/4～2025/3 実績値による	一次エネルギー(実績値) 931.2 MJ/m ² ・年 95.4 kWh/m ² ・年 51.2 kg-CO _{2eq} /m ² ・年	
		根拠等 評価しない	評価しない	
		根拠等 1.3 省エネルギー(仕様評価) 1.4 自然エネルギー(間接利用)	利用率	- %

2. 水	評価 最大加点 適合 5.0 5 0 0 5.0 5 10.0 10 合計	必須項目 根拠等 :目標設定、モニタリング、運用管理体制	指標 水使用量(目標値) 317.2 L/m ² ・年	評価値
		根拠等 別紙計算書による	水使用量(計画値) 444.0 L/m ² ・年	
		根拠等 2024/4～2025/3 実績値による	水使用量(実績値) 353.0 L/m ² ・年	

3. 資源利用／安全	評価 最大加点 適合 3.0 5 3.0 3.0 3.0 3.0 2.0 5 3.0 1.0 3.0 5 2.0 5 4.0 4.0 1.0 1.0 2.0 2.0 1.0 1.0 10.0 20 合計	必須項目 根拠等 :新耐震基準への適合またはls値、If値 新耐震基準への適合	指標	評価値
		3.1 高耐震・免震等 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	なし	
		3.1.2 免震・制震・制振性能 根拠等 -		
		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 転体材料 ② 非構造材料 根拠等 リサイクル材品目数(非構造材)	1と②の平均で評価する -	品目
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制 根拠等 評価しない		
		3.3 転体材料の耐用年数 根拠等 等級1相当	経年数+今後の想定耐用年数 -	年
		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 別紙計算書による	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均 更新年数の平均値 23 年	
		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上 根拠等 -	自給率向上の取組数 -	項目
		3.4.3 維持管理 根拠等 3.4.4 バリアフリー対策 根拠等 -	維持管理に関する取組数 5 ポイント	
		10.0 20 合計		

4. 生物多様性／敷地	評価 最大加点 適合 8.0 10 0.0 0 5.0 5 2.0 5 15.0 20 合計	必須項目 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 外来種を使用しない	指標	評価値
		4.1 生物多様性の向上 根拠等 2.3)	②取組による場合のポイント数 2 ポイント	
		4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生 根拠等 対策不要	なし	
		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 公共交通機関より徒歩3分圏内	鉄道駅またはバス停からの距離 1 分圏内	
		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		
		4.4 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 4 種類	
		15.0 20 合計		

5. 屋内環境	評価 最大加点 適合 3.0 5 3.0 3.0 5.0 5 3.0 5 11.0 15 合計	必須項目 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 建築物衛生管理法による空気質測定実施記録	指標	評価値
		5.1 曜光利用 5.1.1 自然採光 根拠等 自然採光有効開口率は10%以上15%未満	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3 開口率 11.8 %	
		5.1.2 曜光利用設備 根拠等 -	曜光利用設備 -	種類
		5.2 自然換気性能 根拠等 別紙計算書による	自然換気有効開口面積 71.7 m ²	
		5.3 眺望・視環境 根拠等 事務室の天井高: 2.5m	天井高 2.5 m以上	
		11.0 15 合計		

6. ホールライフカーボンの評価 [任意]	評価 最大(加点なし) 3.0 5 † 評価しない場合は空欄	根拠等 B7)上水使用量がレベル4以上 B3-B5)長寿命建物として修繕、更新、改修／修繕、更新、改修の継続的な実施	指標 取組数 A1-A5 B6-B7 B1,B3-B5 C1-C4	評価値 項目 - 1 2 -

朝日生命広島胡町ビル

