

建物概要		敷地面積		評価の段階	
建物名称	朝日生命広島胡町ビル	敷地面積	1,651 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	広島県広島市中区胡町4-21	建築面積	1,452 m ²	評価の実施日	2025年9月25日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	14680.851 m ²	作成者	年森 真実
建物用途	事務所	階数	地上12F	不動産評価員番号	ふ-001666-30
竣工年月	1988年3月	構造	SRC造	確認日	2025年9月25日
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	-	確認者	年森 真実
		年間使用時間	-	不動産評価員番号	ふ-001666-30

評価結果		ホールライフカーボンの評価	
79.0 /100	合計	★☆☆☆☆	
S ランク: ★★★★★	≧ 78	取組項目数: A1-A5	-
A ランク: ★★★★★	≧ 66	B6-B6	1
B+ランク: ★★★★★	≧ 60	B1,B3-B5	2
B ランク: ★★★★★	≧ 50	C1-C4	-

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	必須項目	指標	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)	931	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)	931.2	MJ/m ² ・年
		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	二次エネルギー(*)	95.4	kWh/m ² ・年
		根拠等: C/S=0.45	GHG排出量(*)	51.2	kg-CO _{2eq} /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	一次エネルギー(実績値)	931.2	MJ/m ² ・年
		根拠等: 2024/4~2025/3 実績値による	二次エネルギー(*)	95.4	kWh/m ² ・年
			GHG排出量(*)	51.2	kg-CO _{2eq} /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(間接利用)	利用率	-	%
33.0	35	合計			

2. 水		指標		評価値	
評価	最大加	必須項目	指標	評価値	
適合	0.0	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	317.2	L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	444.0	L/m ² ・年
		根拠等: 別紙計算書による			
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)	353.0	L/m ² ・年
		根拠等: 2024/4~2025/3 実績値による			
10.0	10	合計			

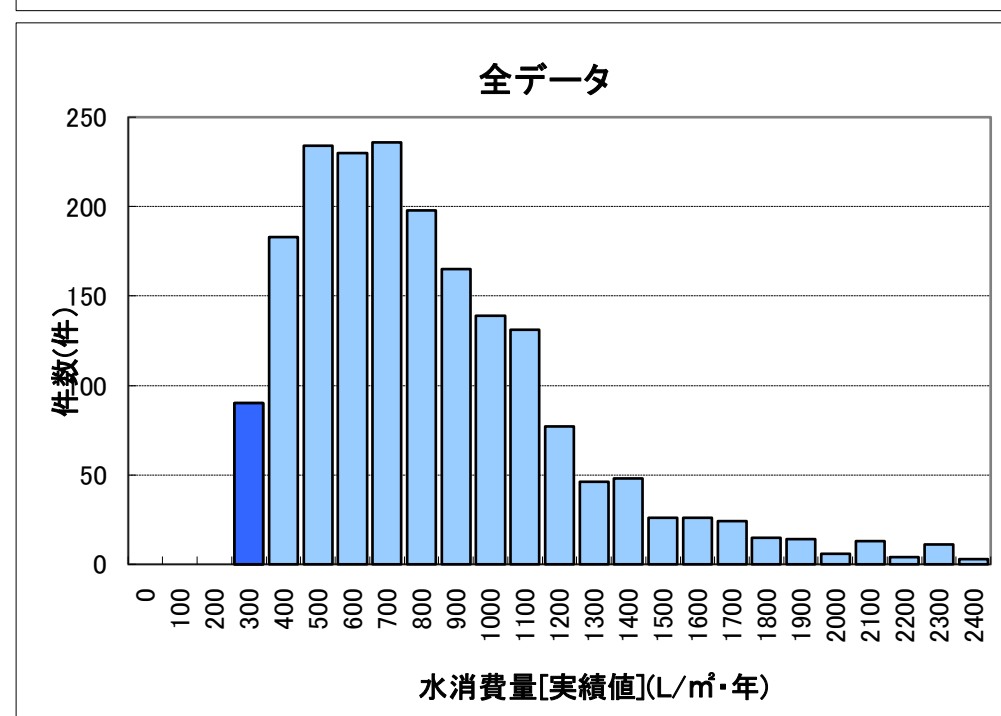
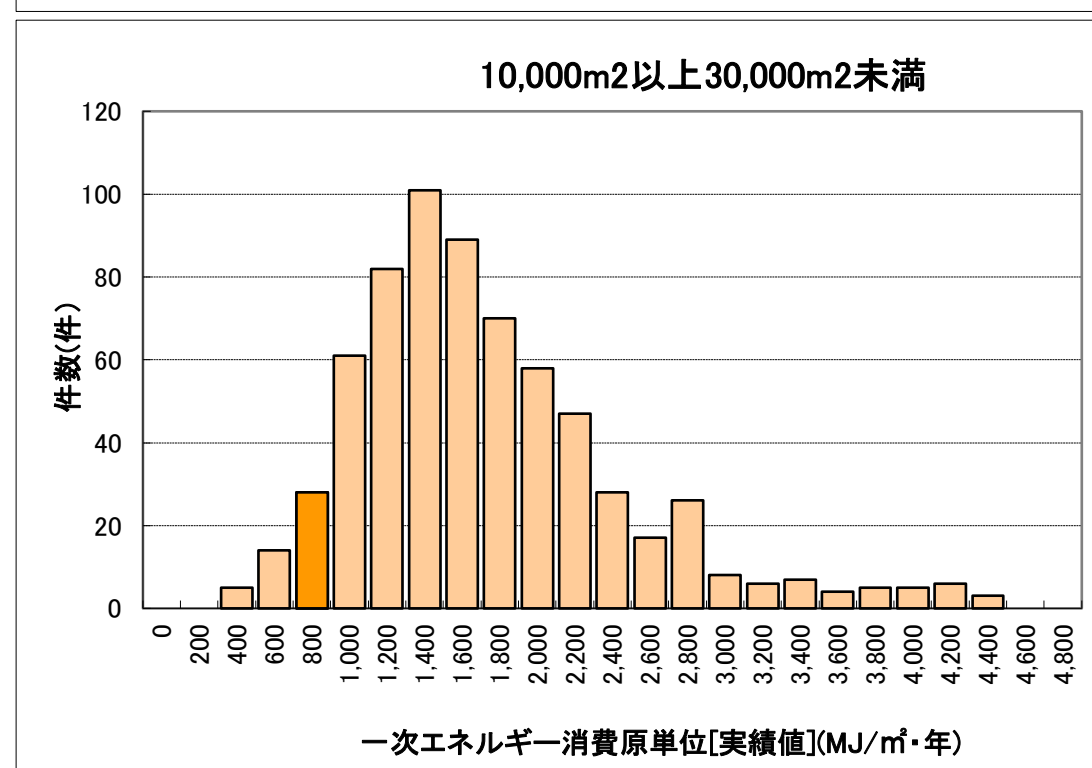
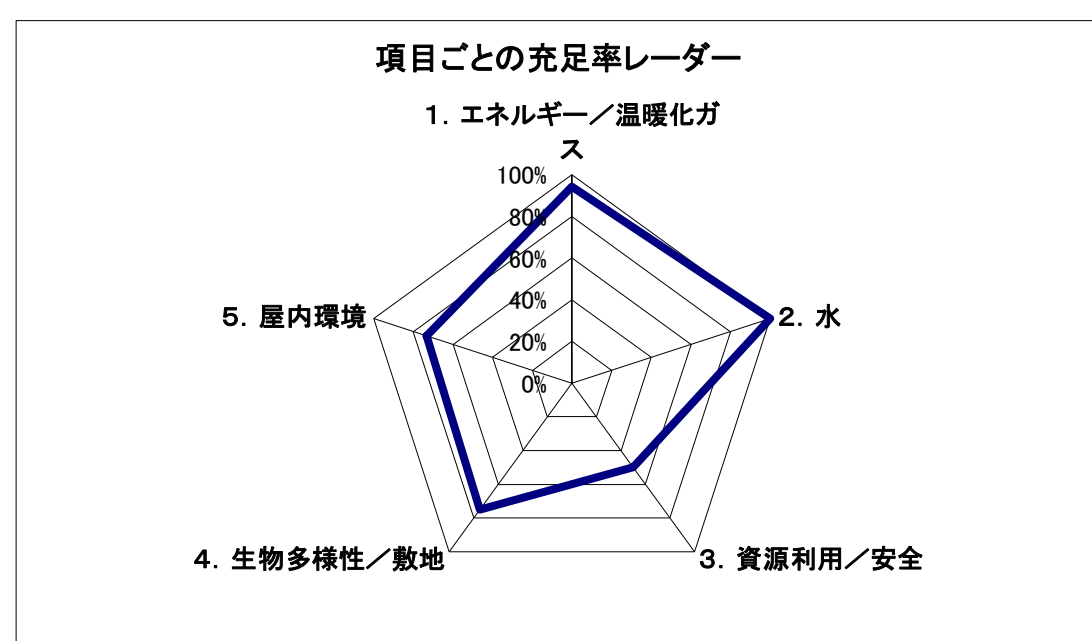
3. 資源利用/安全		指標		評価値	
評価	最大加	必須項目	指標	評価値	
適合	0.0	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし		
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
		根拠等: 建築基準法に定められた耐震性を有する			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等: -			
2.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率			
		① 躯体材料			
3.0		② 非構造材料			
1.0		3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない		
		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
2.0	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		
4.0		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	更新年数の平均値	23	年
1.0		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
2.0		3.4.3 維持管理			
		根拠等: 3),4)	維持管理に関する取組数	5	ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策			
		根拠等: -			
10.0	20	合計			

4. 生物多様性/敷地		指標		評価値	
評価	最大加	必須項目	指標	評価値	
適合	0.0	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		
8.0	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	2	ポイント
		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			
		根拠等: 2),3)			
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性			
		根拠等: 対策不要(対象外)			
5.0	5	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
5.0		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		
		4.4 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
2.0	5	合計			
15.0	20				

5. 屋内環境		指標		評価値	
評価	最大加	必須項目	指標	評価値	
適合	0.0	建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合	なし		
3.0	5	5.1 屋光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1 自然採光			
		根拠等: 建築物衛生管理法による空気質測定実施記録	開口率	11.8	%
3.0		5.1.2 屋光利用設備			
		根拠等: 自然採光有効開口率は10%以上15%未満	屋光利用設備	-	種類
5.0	5	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
3.0	5	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]		指標		評価値	
評価	最大(加	必須項目	指標	評価値	
3.0	5	根拠等: -	取組数		
			A1-A5	-	項目
			B6-B7	1	項目
			B1,B3-B5	2	項目
			C1-C4	-	項目

↑評価しない場合は空欄



環境性能の特徴

- ・エネルギーおよび水使用量の実績値が高く、省エネルギー性能が比較的高いビルである。
- ・公共交通機関に近接しており、利便性の高い立地である。
- ・自生種を中心に多様な種類の樹木が植栽されており、周辺の自然植生に配慮している。