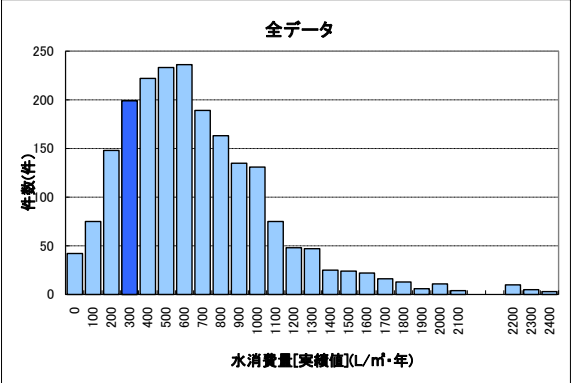
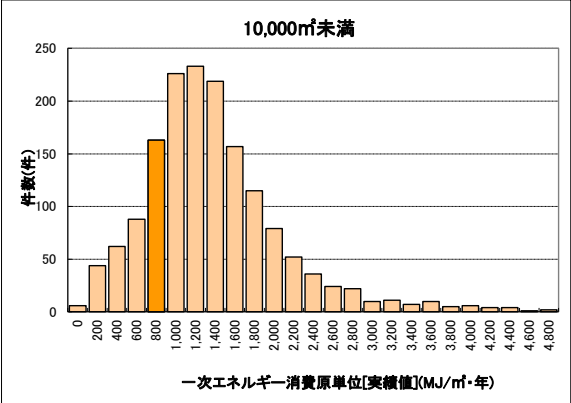
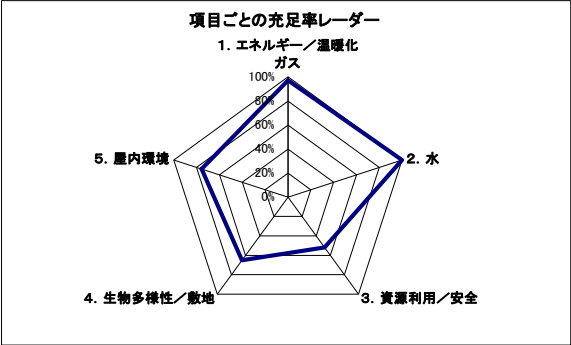


建物概要					
建物名称	KDX広島ビル	敷地面積	706 m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	広島県広島市南区金屋町2番15号	建築面積	606 m ²	評価の実施日	2024年8月27日
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	6,397 m ²	作成者	遠山 美智子
建物用途	事務所、店舗	階数	地下1F、地上10F	不動産評価員番号	ふ-001285-28
竣工年月	1990年1月17日	構造	SRC造	確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	270 人	確認者	
		年間使用時間	3,267 時間/年	不動産評価員番号	
評価結果					
78.7 /100 (得点 / 満点)	合計	★★★★★		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（「は参考値」）	評価値	
適合		根拠等	1.2実績値がレベル3以上、次年度目標値の設定(-1%)、エネルギー消費量の計測と監視、運用管理体制図、テナント向け啓発実施	一次エネルギー(目標値)	864 MJ/m ² ・年
1.0	加点1				
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)	873.1 MJ/m ² ・年	
		根拠等	一次エネルギー(計画値)	873.1 MJ/m ² ・年	
			二次エネルギー(*)	89.5 kWh/m ² ・年	
			CO ₂ 排出量(*)	48.0 kg-CO ₂ /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)	873.1 MJ/m ² ・年	
		根拠等	二次エネルギー(*)	89.5 kWh/m ² ・年	
			CO ₂ 排出量(*)	48.0 kg-CO ₂ /m ² ・年	
		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	利用率	0.0 %	
		根拠等			
34.0	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)	344.7 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	433.0 L/m ² ・年	
		根拠等	水使用量(計画値)	433.0 L/m ² ・年	
		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)	348.2 L/m ² ・年	
		根拠等			
10.0	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と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性			
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能			
		根拠等	建築基準法に定められた耐震性を有する		
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と②の平均で評価する		
3.0		① 躯体材料	該当しない		
1.0		② 非構造材料	リサイクル材を用いていない	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
3.0	5	3.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
		3.3 躯体材料の耐用年数			
		根拠等	建築基準法に定める対策が講じられている	経過年数+今後の想定耐用年数	50 年
2.3	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		
4.5		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔			
		根拠等	変電設備35年、空調機25年、揚水ポンプ29年、受水槽34年	更新年数の平均値	31 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	設備機器のエネルギー自給率向上に関する取組みをひとつも実施していない	維持管理に関する取組数	6 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	清掃管理および設備管理仕様の基本的方針において環境配慮を明示している等		
		根拠等	該当しない		
10.3	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	なし	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上			
[4.2対象外の時は点数を倍]		根拠等	外来生物法を遵守		
0.0	0	4.2 土壌環境品質・ブラウンフィールド再生	②取組による場合のポイント数	1 ポイント	
[対策不要は対象外]		根拠等	保全すべき資源が無い		
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	「稲荷町駅」駅 徒歩約2分	鉄道駅またはバス停からの距離	2 分圏内
2.0	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		
		4.4 自然災害リスク対策			
		根拠等	水害、液状化、津波、地震動のリスク有だが、地震PMLは10%以下であり水害対策もある。	リスクの合計数	4 種類
13.0	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	なし	
			建築物環境衛生管理基準を満たしている。		
4.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
5.0		5.1.1 自然採光		開口率	22.1 %
3.0		5.1.2 昼光利用設備	20%≦開口率・22.1%	昼光利用設備	0 種類
		根拠等	昼光利用設備が無い		
4.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積が居室床面積の1/30以上	自然換気有効開口面積	27.0 m ²
		根拠等			
3.0	5	5.3 眺望・視環境		天井高	2.5 m以上
		根拠等	事務室の天井高2.5mとなっており、かつすべての執務者が十分な屋外の情報を得られる		
11.3	15	合計			



環境性能の特徴

- ・エネルギーと水の実績値についての評価では、統計値における最上位に位置する。
- ・公共交通機関(駅)から徒歩2分で利便性が高い。
- ・自然換気有効開口率(採光)が高いことから、屋内執務環境に関して高い評価を得ている