

建物概要		敷地面積		評価の段階		運用段階評価	
建物名称	大同生命水戸ビル	敷地面積	898 m ²	評価の段階	評価の実施日	2022年6月21日	
建設地	茨城県水戸市桜川1-1-25	建築面積	706 m ²	評価の実施日	作成者	木村 賢悟	
用途地域	商業地域、防火地域	延床面積	4,950 m ²		不動産評価員番号	ふ-000840-24	
建物用途	事務所	階数	地上10F、地下1F		確認日	2022年6月21日	
竣工年月	1989年12月1日	構造	SRC造		確認者	木村 賢悟	
直近の大規模改修実施年月	なし	平均居住人員	451 人		不動産評価員番号	ふ-000840-24	
		年間使用時間	2,500 時間/年				

評価結果		S ランク:★★★★★		78
72.7	/100	A ランク:★★★★		66
(得点)	(満点)	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	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)	973 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)	972.8 MJ/m ² ・年
		実績値との比較を行う。 統計平均値は、1,676MJ/m ² 年より、972.8÷1,676=0.58±0.00	二次エネルギー(*)	99.7 kWh/m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	CO2排出量(*)	45.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
		実績値を使用	一次エネルギー(実績値)	972.8 MJ/m ² ・年
3.0	5	1.3 省エネルギー(仕様評価)	二次エネルギー(*)	99.7 kWh/m ² ・年
		評価しない	CO2排出量(*)	45.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
3.0	5	1.4 自然エネルギー	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	3.0	目標設定、モニタリング、運用管理体制	水使用量(目標値)	302.0 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	水使用量(計画値)	840.0 L/m ² ・年
		水計算ソフト結果による	水使用量(実績値)	302.0 L/m ² ・年
5.0	5	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)		
		実績値を使用		
8.0	10	合計		

3. 資源利用/安全

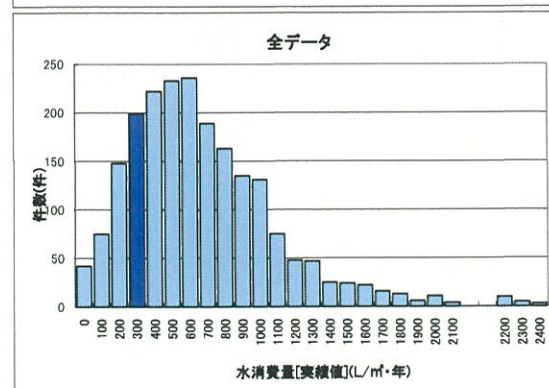
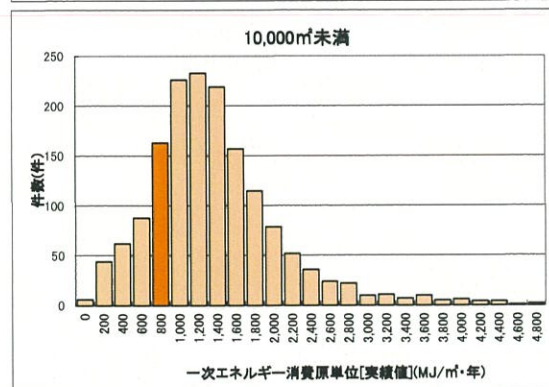
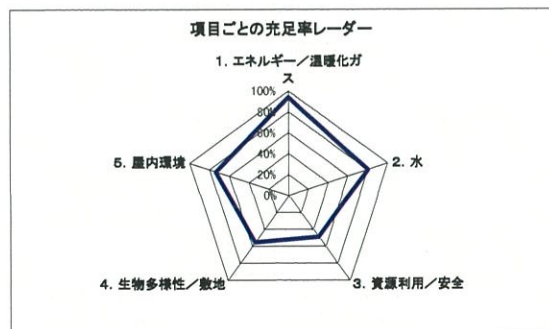
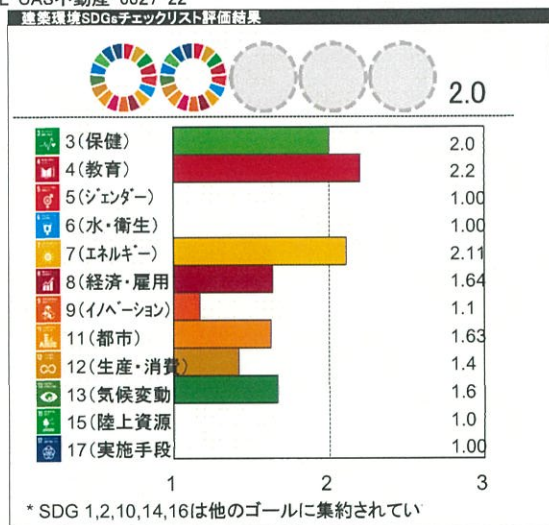
評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	新耐震基準への適合またはIs値、If値	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価	
3.0	5	3.1.1 耐震性	建築基準法に定められた耐震性を有している。	
3.0	5	3.1.2 免震・制震・制振性能	特になし	
2.0	5	3.2 再生材料利用率・廃棄物処理抑制	①と②の平均で評価する	
3.0	5	3.2.1 再生材料利用率	リサイクル材品目数(非構造材)	0 品目
1.0	5	① 躯体材料	特になし	
1.0	5	② 非構造材	特になし	
3.0	5	3.2.2 廃棄物処理抑制	評価しない	
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	経過年数+今後の想定耐用年	- 年
1.7	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	1,3,4,2,3,4.3の平均	
3.8	5	3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	更新年数の平均値	22 年
1.0	5	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
1.0	5	3.4.3 維持管理	維持管理に関する取組数	0 ポイント
1.0	5	3.4.4 バリアフリー対策	特になし	
9.7	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	4.0	特定外来生物・未判別外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない	なし	
4.0	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	0 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	なし	
5.0	5	4.3 公共交通機関の接近性	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0	5	4.3.1 公共交通機関の接近性	評価しない	
2.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	リスクの合計数	2 種類
11.0	20	4.4 自然災害リスク対策		
		自然災害リスクの調査資料、有効な対策の根拠資料 (自治体・国交省・J-SHIS・富士電機等の資料) リスク2種類(地震、洪水)、対策なし。		

5. 屋内環境

評価	最大加点	必須項目	指標	評価値
適合	3.0	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 星光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3	
3.0	5	5.1.1 自然採光	開口率	14.0 %
3.0	5	5.1.2 星光利用設備	星光利用設備	0 種類
5.0	5	5.2 自然換気性能	自然換気有効開口面積	28.1 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境	天井高	2.5 m以上
11.0	15	合計		



環境性能の特徴

- ・エネルギーの計算値・実績値は統計データの上位の範囲にあり、エネルギー/温暖化ガスの項目が高い点数となっている。
- ・水の計算値・実績値は統計データの上位の範囲にあり、水の項目が高い点数となっている。
- ・水戸駅に近接する立地であり、生物多様性/敷地の項目で評価点を高めている。